

**Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 2ª Vara Civil do Foro Regional VIII
Tatuapé - São Paulo.**

Laudo de Avaliação de Imóvel

**Rua Maestro Tom Jobim,85, apartamento nº 181, Edifício Camboriú,
Bloco “C” do Condomínio Chácara Anália Franco - Tatuapé - São Paulo**

Data-Base: 18 de outubro de 2019

Processo nº 0010284-19.2018.8.26.0008

Índice

1. Interessado	Pág.03
2. Objetivo	Pág.03
3. Documentos	Pág.03
4. Normas Técnicas	Pág.03
5. Conclusão	Pág.04
6. Quesitos	Pág.05
7. Descrição do Imóvel	Pág.06
8. Avaliação	Pág.06
9. Fundamentação e Grau de Precisão	Pág.09
10. Encerramento	Pág.10
11. Homogeneização de Fatores	Pág.11
12. ART	Pág.12
Anexos – Fotografias e Mapas	Págs. 1 a 17

1. Interessado

Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 2ª Vara Civil do Foro Regional VIII – Tatuapé - São Paulo.

2. Objetivo

Este trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado do apartamento nº181 do Edifício Camboriú, Bloco “C”, do Condomínio Chácara Anália Franco, sito à Rua Maestro Tom Jobim nº 85 -Tatuapé - São Paulo.

3. Documentos

Matrícula nº 146.478 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, constante nas fls. 19 a 22 dos autos.

4. Normas Técnicas

O trabalho de avaliação do imóvel seguiu as diretrizes estabelecidas na Parte II da NBR 14.653 de 2.001. Esta norma define detalhadamente os procedimentos de avaliação de bens como imóveis urbanos, glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

O I.B.A.P.E. – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, apresenta através de estudos analíticos, a interpretação e o detalhamento das especificações que constam nas normas da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5. Conclusão

O valor de mercado apartamento nº181 do Edifício Camboriú, Bloco “C”, do Condomínio Chácara Anália Franco, sito à Rua Maestro Tom Jobim nº 85 - Tatuapé - São Paulo, na data-base 18 de outubro de 2019 é de:

Valor de mercado: R\$ 1.705.076,00 (Um milhão, setecentos e cinco mil e setenta e seis reais)

Atesto que todos os fatos, valores e premissas contidos neste laudo são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e preceitos do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Engº Sérgio Ulysses Cappellano
Engº Civil
CREA nº0601509427

6. Quesitos

Não foram formulados quesitos para esta avaliação.

7. Descrição do Imóvel

7.1 Características Gerais

O imóvel está situado no Bloco “C” do Condomínio Chácara Anália Franco composto por quatro torres na quadra formada pela Rua Maestro Tom Jobim, Rua José Oscar de Abreu Sampaio, Rua Professor João de Oliveira Torres e Rua Antonio Alves Barril.

A Rua Maestro Tom Jobim na altura do imóvel, curvilínea, em aclive, com tráfego em mão dupla.

A região é predominantemente residencial de padrão altoo apresentando também comércio de âmbito local.

7.2 ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Regional Estratégico – Lei nº 13.885 de 25 de agosto de 2004, as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do terreno do imóvel em questão são as definidas para a ZM3a - Zona Mista de Alta Densidade de acordo com a estrutura e qualificação urbana.

7.3 EDIFICAÇÃO

O Condomínio Chácara Anália Franco é formado por quatro torres sendo duas torres com vinte e seis andares, uma com vinte e cinco e uma com vinte e quatro, totalizando cento e uma unidades, com uma unidade por andar, térreo e dois subsolos. A unidade avaliando possui quatro vagas de garagem cobertas.

A fachada é toda revestida com cerâmica, forros dos terraços em madeira e caixilhos de alumínio.

Apartamento nº 181 do Edifício Camboriú

Sala de Estar, Sala de TV e Sala de Jantar: piso de madeira em tabua corrida; teto com pintura látex; paredes com pintura látex; caixilhos de alumínio; portas de madeira pintadas.

Suíte Master, Suítes I, II e III: piso de madeira em tabua corrida; teto com pintura látex; paredes com pintura látex; caixilhos de alumínio; portas de madeira pintadas.

Banhos Suítes Master, Suítes I, II e III: piso de mármore; paredes com cerâmica até o teto; tetos com forro de gesso com pintura látex; caixilhos de alumínio e portas de madeira pintadas.

Hall social e lavabo: piso de mármore; paredes com mármore até meia altura e acima pintura látex até o teto; tetos com forro de gesso com pintura látex; portas de madeira pintadas.

Sala de Almoço, Cozinha e Área de Serviço e Banho de Serviço: piso de granito; paredes com cerâmica até o teto; tetos com forro de gesso com pintura látex; caixilhos de alumínio e portas de madeira pintadas.

Quarto de serviço: piso de madeira em tabua corrida; teto com pintura látex; paredes com pintura látex; caixilhos de alumínio; portas de madeira pintadas.

Terraço: teto em madeira tipo lambril; parede com cerâmica até o forro e piso de granito.

Área Útil: 394,27 m²

Pé direito: 2,70 metros

Vida Útil: 100 anos

Idade Aparente: 30 anos

Estado de Conservação: Regular

8. Avaliação

8.1 Cálculo Do Valor Do Apartamento

O valor de mercado foi obtido através do método comparativo direto com base no valor unitário, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas no tratamento por fatores para adequá-lo às características do imóvel avaliando.

O valor unitário foi determinado após ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário local e contatando corretores e imobiliárias atuantes na região do imóvel, bem como, proprietários e pessoas afins através de placas afixadas nos imóveis e anúncios em jornais e Internet.

Elementos comparativos válidos foram levantados e identificados e, de acordo com as normas da A.B.N.T., possuem os seguintes fatores de equivalência:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a local da mesma situação geográfico econômica, da mesma região e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

O imóvel está localizado em região densamente ocupada, havendo muitas ofertas de apartamentos à venda na região.

Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram selecionadas 6 (seis) amostras criteriosamente analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Não foi necessária a atualização dos valores, pois as ofertas são contemporâneas à avaliação.

Para a obtenção do valor final do apartamento avaliando, foram aplicados os seguintes fatores de ajuste a fim de compatibilizar as amostras com as características do imóvel.

Fator de Transposição: a transposição utilizada no presente trabalho foi baseada na escala de valores de variação entre 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferido para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

Fator Padrão: baseado na comparação do padrão construtivo dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando utilizando estudos consagrados com múltiplos dos custos unitários de edificações.

Fator Especulação: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação que normalmente ocorre na efetiva negociação.

Fator idade: baseado na comparação da idade aparente do imóvel avaliando com a do pesquisado utilizando a tabela de depreciação de Ross-Heidecke que considera a idade transcorrida e o estado de conservação da edificação.

De acordo com o exposto acima, as pesquisas de dados de mercado e tratamento por fatores, o preço médio unitário de apartamento é de **R\$ 4.324,64 / m²**, demonstrado na planilha de cálculo em anexo.

Área Construída Total da casa: 394,27 m²

Valor de Mercado do apartamento nº181, Edifício Camboriú do Condomínio Chácara Anália Franco é: R\$ 1.705.076,00 (Um milhão, setecentos e cinco mil, setenta e seis reais).

9. Fundamentação e Grau de Precisão

TRATAMENTO POR FATORES

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores			Grau		
Item	Pontos	Comentários	III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	
2	3	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo		
3	2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		6	
4	3	Identificação dos dados	Apresentação de inform. relativas a todas as caract. dos dados analisados com foto		
5	3	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida		
6	1	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores			0,5 a 1,50
Total	14	Enquadramento		Grau II	

GRAU DE PRECISÃO

Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de Tratamento por Fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	£30%	30%-50%	>50%
Grau de precisão atingido		Grau II	

10. Encerramento

O presente trabalho consta de 12 (doze) folhas preenchidas de um só lado, e 17 (dezessete) folhas de anexos.

ANEXOS

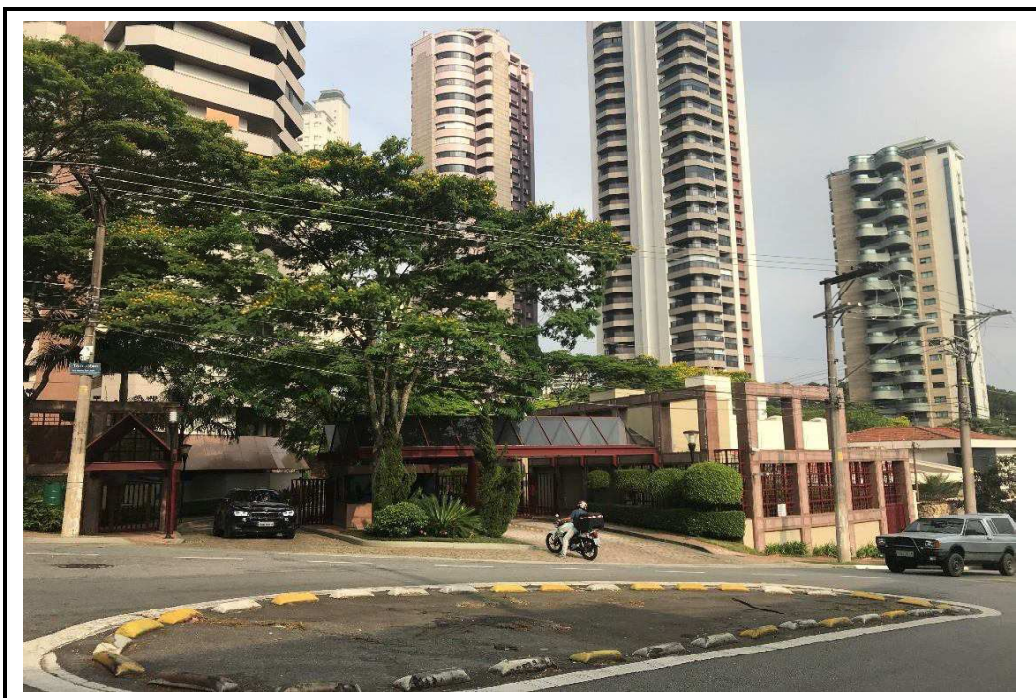
AVALIAÇÃO DE APARTAMENTO - VALOR DE MERCADO
PLANILHA DE TRATAMENTO POR FATORES

DATA-BASE: 18/10/2019

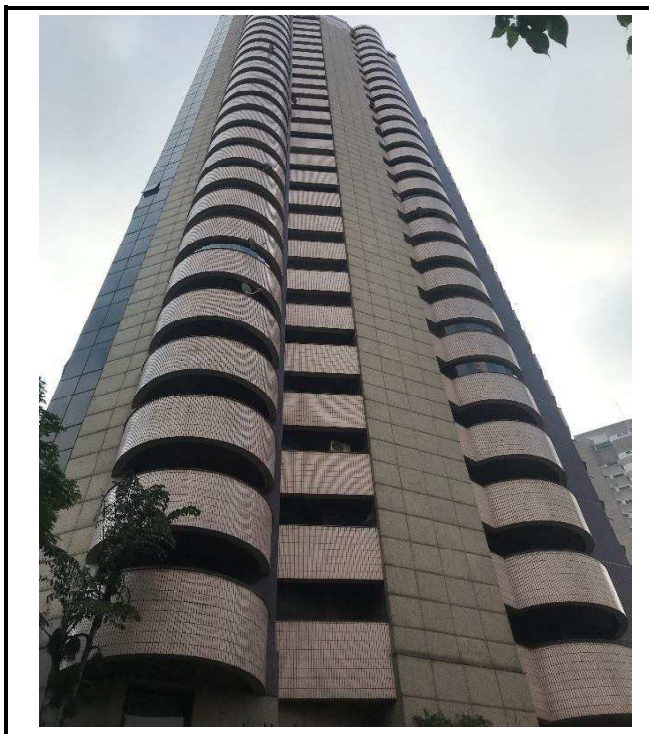
Localização das Ofertas	Fontes das Ofertas	Área Total (m2)	Valor Informado (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES DE CORREÇÃO				Valor Unitário Homog. (R\$/m²)	Valor Unitário Saneado (R\$/m²)										
					Localização	Padrão	Elasticidade Mercado	Idade			Garagem	TOTAL								
<small>Obs:4 Dom - 4 Garagem</small> 1. Rua Maestro Tom Jobim	Tatseilimveis-F: 2384-8102	336,00	1.990.000,00	5.922,62	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85	5.034,23	5.034,23								
<small>Obs:4 Dom - 5 Garagem</small> 2. Rua Maestro Tom Jobim	Tamolo Imoveis - F: 2521-6138	550,00	3.830.000,00	6.963,64	1,00	1,00	0,85	1,00	0,80	0,68	4.735,27	4.735,27								
<small>Obs:4 Dom - 6 Garagem</small> 3. Rua Alonso Calhamares	Sin. Imoveis - F: 3774-3333	360,00	1.750.000,00	4.861,11	1,00	1,00	0,85	1,00	0,80	0,68	3.305,56	3.305,56								
<small>Obs:4 Dom - 4 Garagem</small> 4. Rua Professor Pedreira de Freitas	Local Novo Imoveis - F: 2086-2010	360,00	2.500.000,00	6.944,44	1,00	1,00	0,85	0,76	1,00	0,65	4.513,89	4.513,89								
<small>Obs:4 Dom - 4 Garagem</small> 5. Rua Professor Pedreira de Freitas,95	Molinos Consultoria - F: 96548-1000	300,00	2.300.000,00	7.666,67	1,00	1,00	0,85	0,74	1,00	0,63	4.813,45	4.813,45								
<small>Obs:4 Dom - 4 Garagem</small> 6. Rua Eleonora Cintra,155	Visão Global - F: 2182-4100	330,00	1.800.000,00	5.454,55	1,00	1,00	0,85	0,76	1,00	0,65	3.545,45	3.545,45								
<small>Obs:</small>																				
Preço Médio (PM) +/- desvio padrão (dp)																				
Preço unitário saneado (PS), onde: (PM - dp) < PS < (PM + dp) e n > ou = 05; Coeficiente de Variação (%)																				
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Área (m²):</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">394,270</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Total</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Util</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: center;">1.705,076,00</td> <td></td> </tr> </table>												Área (m²):	394,270	Total	Util				1.705,076,00	
	Área (m²):	394,270	Total	Util																
			1.705,076,00																	
Condições Parâmetro: Edif: Padrão Alto, Quatro Vagas de Garagem; Elevador; Idade Aparente 30 anos; Estado de Conservação Regular																				



Rua Maestro Tom Jobim com a entrada do Condomínio Chacara Analia Franco à esquerda



Entrada do Condomínio Chacara Analia Franco



Fachada do Edifício Camboriu, Bloco "C" do Condomínio Chacara Analia Franco



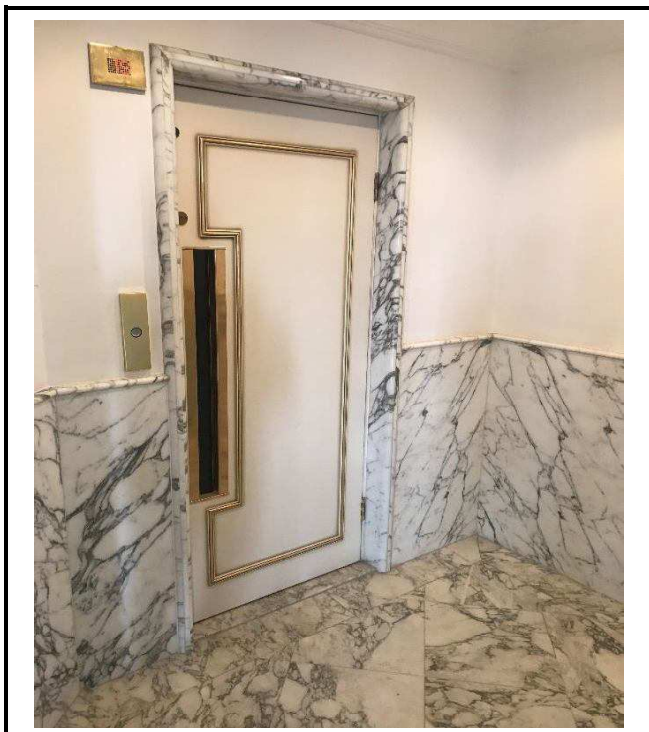
Acesso Do Edifício Camboriu



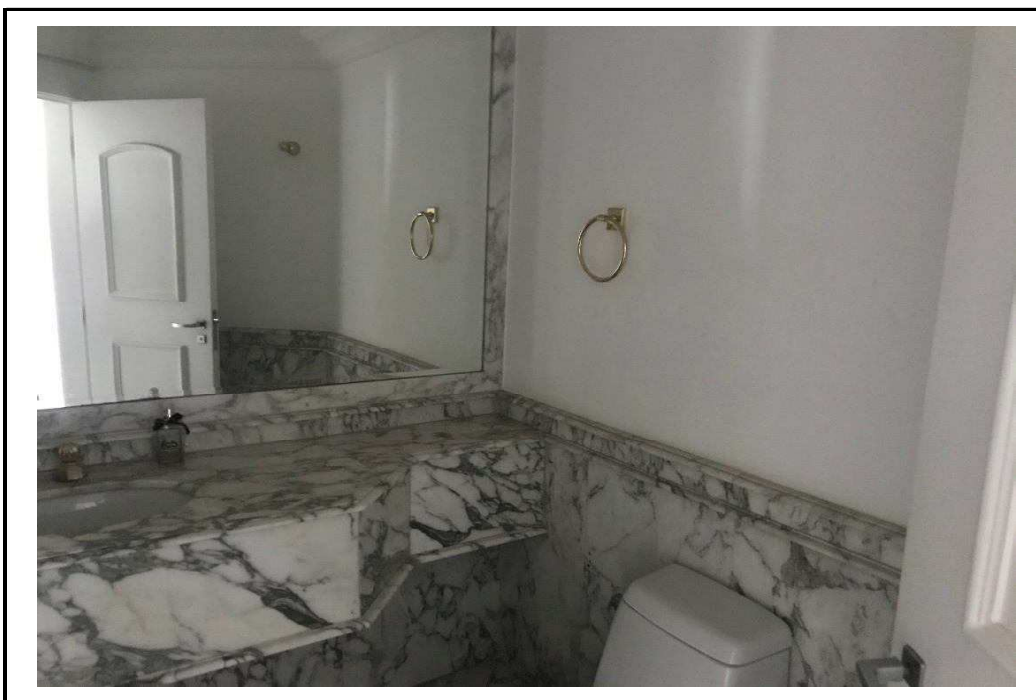
Sala de estar



Sala de Jantar

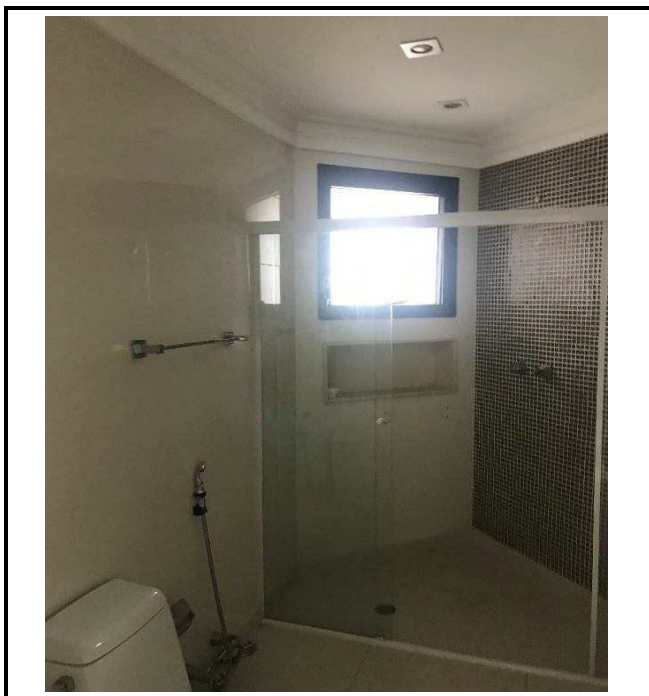


Hall Social

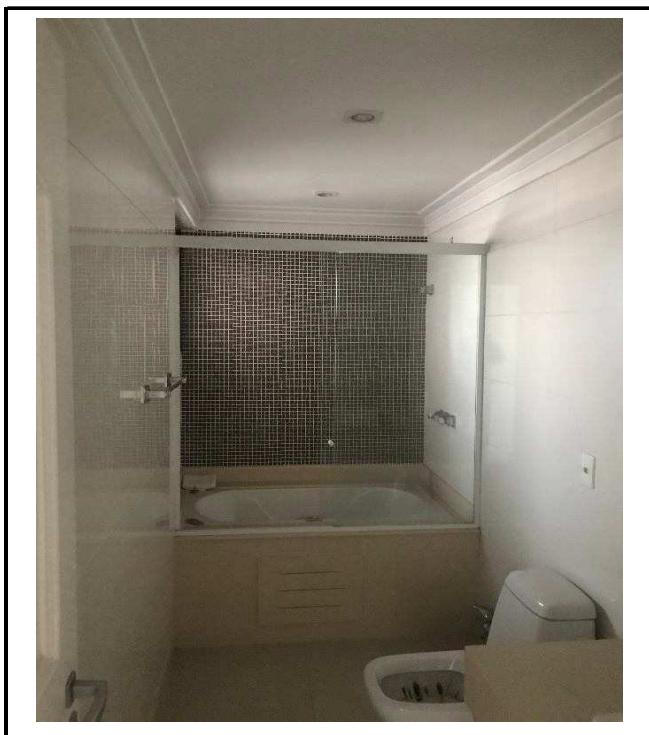


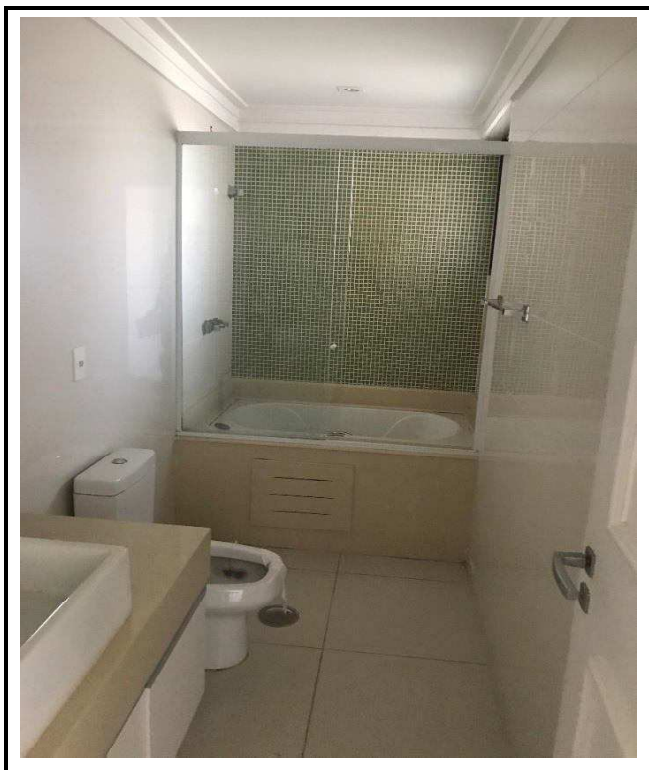
Lavabo

Banheiro Suite I

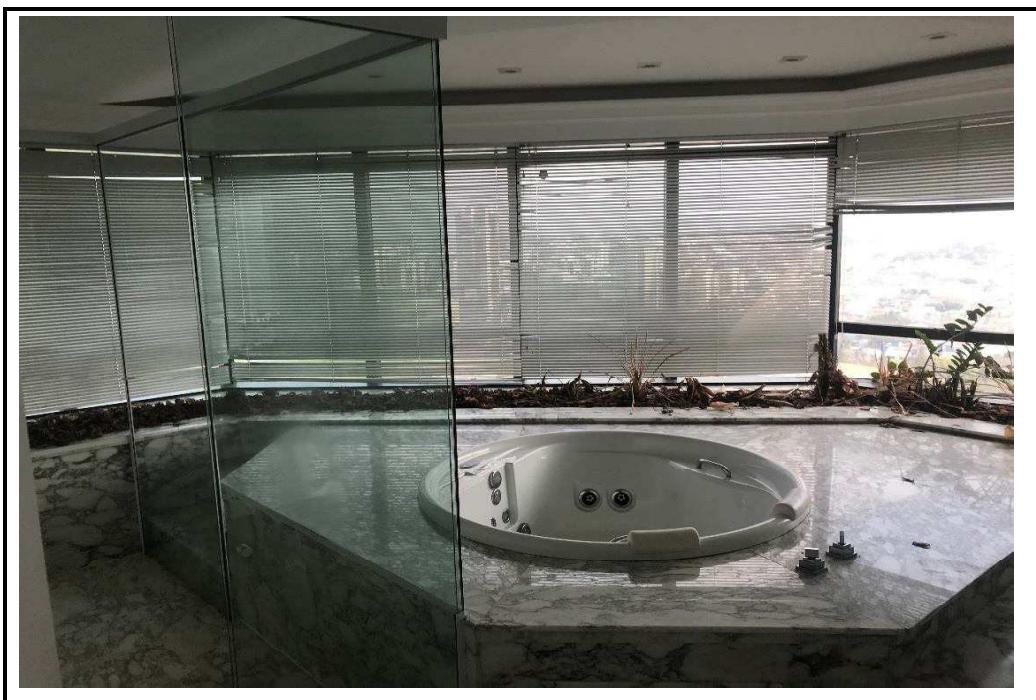


Banheiro Suite II

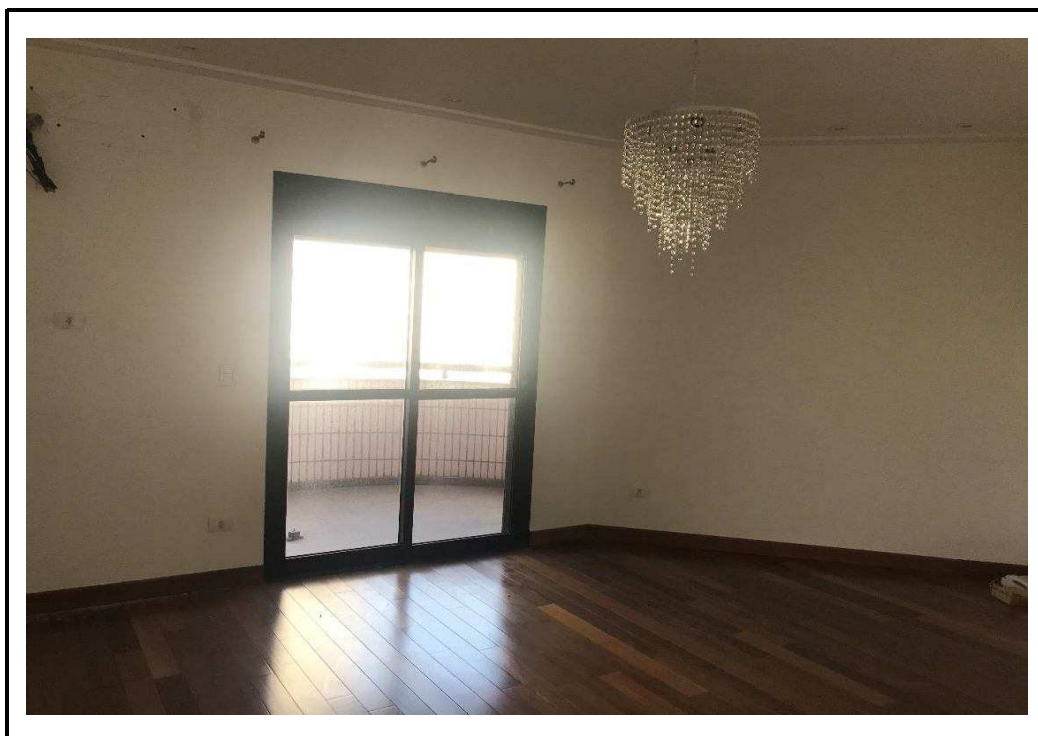




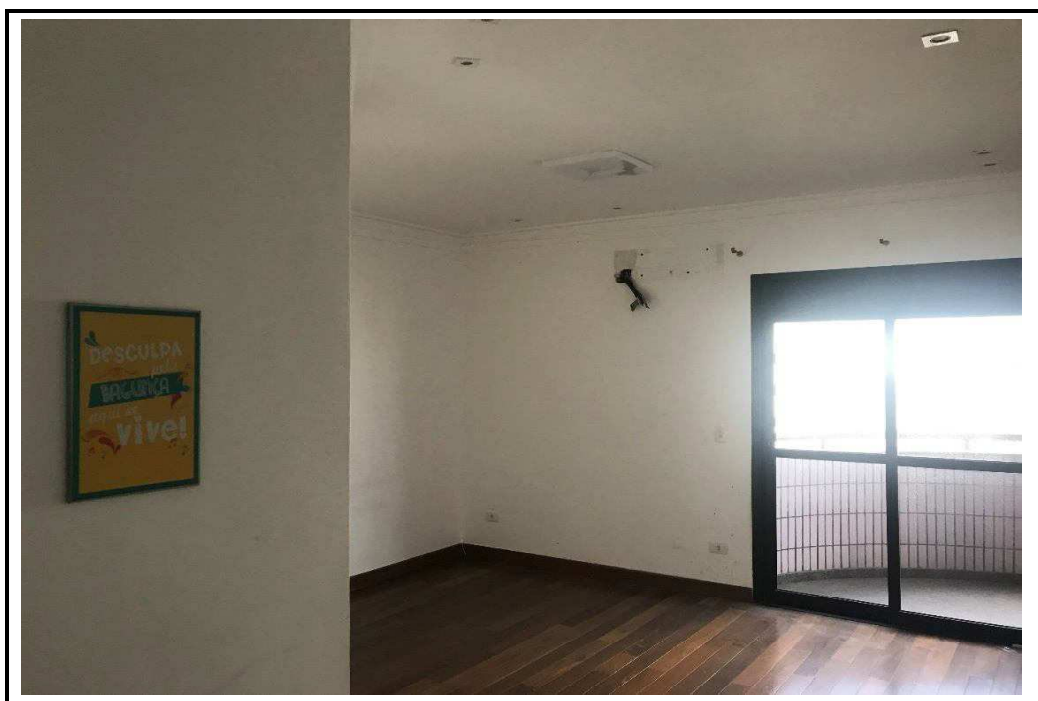
Banheiro Suite III



Banheiro Suite Master



Suite Master



Suite I



Suite II



Suite III



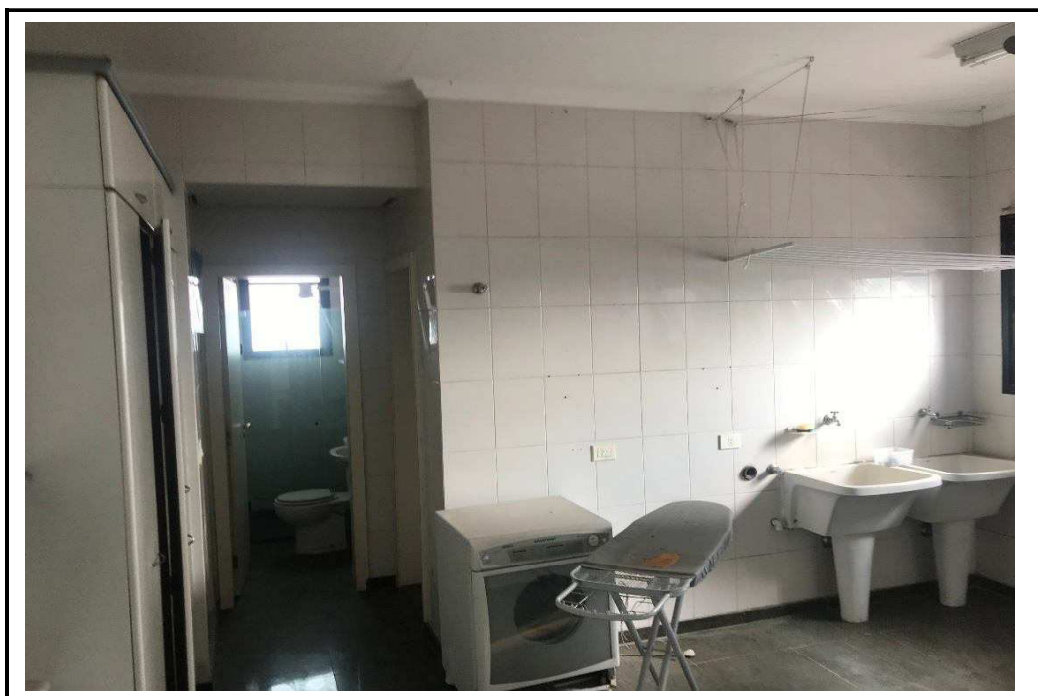
Sala de Almoço



Terraço Principal



Cozinha



Area de Serviço