

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

CONDOMINIO START JARDIM CLUBE SÃO BERNARDO
Rua Ruy Barbosa, Nº 184 - Apto 71 - Torre B
Centro - São Bernardo do Campo/SP.
CEP: 09725-780

1. Do Processo Judicial	fls: 3
2. Informações do imóvel	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
3. Documentos	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
4. Informações Jurídicas	
a. Metodologia aplicada para precificação do imóvel	fls: 7
b. Fator Homogeneização	fls: 7
c. Embasamento Legal	fls: 7
5. Amostras Similares/ Conclusão	
a. Amostra 1	fls: 8
b. Amostra 2	fls: 8
c. Amostra 3	fls: 8
d. Conclusão Técnica	fls: 8
6. Informações da Avaliação	
a. Cálculo da avaliação	fls: 9
b. Valor de avaliação	fls: 9
7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Renata Campos Xavier	fls: 10
c. Maria Paes Fernandes	fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1022518-26.2020.8.26.0564

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 156.318

Cartório: 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo

Área privativa: 54,020m² - Área real comum: 55,156m² - Área coberta: 42,867m² -
 Área descoberta: 12,289m²

Endereço: Rua Ruy Barbosa

Nº: 184

Complemento: Apto 71 - Torre B

Bairro: Centro

CEP: 09725-780

Cidade: São Bernardo do Campo UF: SP

CARACTERÍSTICAS



FRENTE DO IMÓVEL



CAPA DA MATRÍCULA

O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, netas, no de número 0018 de Registro Geral, verificou constar a matrícula da teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serviços: nº 12231-7

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

156.318 1

Em 24 de maio de 2017.

IMÓVEL: Apartamento nº 701, do tipo A1, localizado no 7º pavimento da TORRE B do RESIDENCIAL PLAY, integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDÔMÍNIO START JARDIM CLUBE SÃO BERNARDO", com acesso pelo nº 184 de Rua Ruy Barbosa, com a Rua Fausto Laurito, composto por sala jantar conjugada com sala de estar com escada, cozinha, área de serviço, banheiro e dois dormitórios, sendo um do tipo suite; com área privativa real de 54,020m², área real comum de 55,156m², sendo área coberta de 42,667m² e área descoberta de 12,289m², já incluído o direito ao uso de uma vaga simples para estacionamento de um veículo de passeio de pequeno porte, no padrão nacional, com auxílio de manobrista, na garagem coletiva do empreendimento, perfazendo a área real total de 109,176m² e fração ideal no terreno de 0,000797. A unidade confronta, do quem da entrada da torre oito para o edifício, pela frente, com espaço aéreo sobre áreas comuns do condomínio e apartamento de final 2 do andar, pelo lado direito, com hall (saída de entrada), apartamento de final 9 do andar e vazio (local para passagem de fiação e tubulação), pelo lado esquerdo, com espaço aéreo sobre áreas comuns do condomínio, e pela fundos, com espaço aéreo sobre áreas comuns do condomínio. O empreendimento encontra-se construído em terreno com a área de 19.926,25m², constituído pelo lote 06 da quadra A, do Jardim Olívia Biaz.

CADASTRO MUNICIPAL: 005.011.032.000 (Área Maior).

PROPRIETÁRIA: AK 19 - EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.299.651/0001-40, com sede na Alameda Santos, nº 960, 19º andar/parte, Edifício CVK, São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 135.067, aberta em 16 de julho de 2013, onde a instituição Parcial de Condomínio encontra-se registrada sob o nº 10, nesta data e Servantia.

A Escrevente Autorizada,

LILIAN MORASSI DA FONSECA

Av.1, em 24 de maio de 2017.

Nos termos do R.3, de 16 de julho de 2016 da Matrícula nº 135.067, procedo a presente averbação para constar que a proprietária AK 19 EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, anteriormente qualificada, HIPOTECOU o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outras unidades integrantes do "CONDÔMÍNIO START JARDIM CLUBE SÃO BERNARDO", ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente

Continua no Verso

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmáticos semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com a utilização desta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fundamento em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo, portanto, uma pesquisa indireta.

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já predefinida selecionada na pesquisa.

EMBASAMENTO LEGAL

Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre comercialização imobiliária cumulado com o artigo 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o corretor de imóveis está habilitado a emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

A finalidade é apurar o valor de mercado do imóvel avaliando à luz das condições normais de mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas à estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado”.

AMOSTRA - 1

Tipo: apartamento	Endereço: R. Ruy Barbosa, 184 - Jardim Olavo Bilac, São Bernardo do Campo - SP, CEP: 09725-780	Quartos:	Vagas:
Valor: R\$ 440.000,00	Área útil: 54m ²	Valor R\$/m ² :	R\$ 8.148,14
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-bernardo-do-campo-jardim-olavo-bilac-54m2-RS440000/id-22223879/			

AMOSTRA - 2

Tipo: apartamento	Endereço: Rua Ruy Barbosa, Jardim Olavo Bilac, São Bernardo do Campo	Quartos:	Vagas:
Valor: R\$ 460.000,00	Área útil: 54m ²	Valor R\$/m ² :	R\$ 8.518,51
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-vila-lusitania-2-quartos-54-3001850658.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-hits&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=11			

AMOSTRA - 3

Tipo: apartamento	Endereço: Rua Ruy Barbosa, 184 - Jardim Olavo Bilac, São Bernardo do Campo - SP	Quartos:	Vagas:
Valor: R\$ 430.000,00	Área útil: 54m ²	Valor R\$/m ² :	R\$ 7.962,96
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-olavo-bilac-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-54m2-venda-RS430000-id-2857452080/?source=ranking%2Crp			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em 600 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 3 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 440.000,00 / 54m² = R\$ 8.148,14m²

Amostra 2: R\$ 460.000,00 / 54m² = R\$ 8.518,51m²

Amostra 3: R\$ 430.000,00 / 54m² = R\$ 7.962,96m²

(R\$ 8.148,14 + R\$ 8.518,51 + R\$ 7.962,96) / 3 = R\$ 8.209,87m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 8.209,87m²

(Oito mil duzentos e nove reais e oitenta e sete centavos.)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

*Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação*

*54,020m² * R\$ 8.209,87m² = R\$ 443.497,17*

VALOR DE AVALIAÇÃO

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

R\$ 443.497,17

(Quatrocentos e quarenta e três mil quatrocentos e noventa e sete reais e dezessete centavos.)

