

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

MERITÍSSIMO JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA-SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

Processo Digital nº: 0016241-62.2018.8.26.0602
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio
Exequente: Sociedade de Melhoramentos Vale do Lago
Executado: Péricles José de Carvalho e outro

PERITO: SERGIO ROBERTO ANTUNES SOARES - CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP 86.837 – CNAI 33381

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 290.000,00 (Duzentos e noventa mil reais)

DATA DA AVALIAÇÃO: Dezembro/2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO LAUDO e LOCALIZAÇÃO
2. VISTORIA
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
5. METODOLOGIA
6. AVALIAÇÃO
7. CONCLUSÃO DO LAUDO
8. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E LEGISLAÇÃO
9. ENCERRAMENTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Disponível em: <https://www.google.com.br/>

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

2. VISTORIA TÉCNICA

A vistoria foi realizada no dia 23 de outubro de 2023, as 14:00 horas, estiveram presentes:

- *Esse Perito: Sergio Roberto Antunes Soares*

Não compareceu nenhum representante das partes (Requerente e Requerido)

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 – Registro e Inscrição

Descrição da Matrícula 227.838 do 1º CRI de Sorocaba/SP: *O terreno designado por lote nº 03, da quadra “P”, do loteamento denominado “JARDIM VALE DO LAGO RESIDENCIAL”, Bairro do Caguassú, perímetro urbano, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua Nelson Moia, para qual mede 25,00 metros; do lado direito, de quem da frente olha para o imóvel, mede 42,47 metros, confrontando com o lote nº 02; do lado esquerdo, na mesma situação mede 43,57 metros, confrontando com o lote nº 04; e nos fundos, mede 25,02 metros, confrontando com o lote nº 12, encerrando a área de 1.075,50 metros quadrados”.*

Cadastro na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob o nº 28.64.56.0153.00.000 com:

Área de Terreno – 1.075,50 metros quadrados

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

3.2 – Zoneamento e características locais

ZONEAMENTO

Conforme Certidão de Uso do Solo nº 324/2020-SPUS da Secretaria de Planejamento de Sorocaba com base na Lei nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 que “Dispõe sobre a revisão do plano diretor de desenvolvimento físico territorial do município de Sorocaba e dá outras providências”, a área está localizada na “Zona Urbana classificada como CCR (Corredor de Circulação Rápida), lindeira a ZCH (Zona de Chácaras)” cujos usos são:

PERMITIDOS:

- a. RL – Uso residencial em lote
- b. RG – Uso residencial em gleba
- c. PGTP – Polos geradores de tráfego de grande porte
- d. PGTI – Polos geradores de tráfego intenso
- e. GRD – Uso geradores de ruído diurno
- f. GRN – Uso geradores de ruído noturno
- g. CSI-1 – Usos comerciais, de serviços e industriais de pequeno porte
- h. CSI-2 - Usos comerciais, de serviços e industriais de pequeno porte
- i. CSI-3 - Usos comerciais, de serviços e industriais de pequeno porte
- j. TL – Turismo e lazer
- k. UE - Usos especiais

NÃO PERMITIDOS:

- l. Edificações verticalizadas

DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTES POR ZONA DE USO

Conforme Lei 11.022/14 o Art. 125 determina que “na área urbana, os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão observar as dimensões mínimas para cada zona de uso apresentadas no quadro seguinte:

DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTES POR ZONA DE USO		
ZONAS DE USO	ÁREA MÍNIMA (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)
Zona Central - ZC	200,00	8,00
Zona Predominantemente Institucional - ZPI	360,00	12,00
Zona Residencial 1 - ZR1	360,00	10,00
Zona Residencial 2 - ZR2	300,00	10,00
Zona Residencial 3 - ZR3	200,00	8,00
Zona Residencial 3 - ZR3 - expandida	200,00	8,00
Zona Industrial 1 - ZI 1	1.000,00	15,00
Zona Industrial 2 - ZI 2	500,00	15,00
Zonas de Chácaras - ZCH	1.000,00	15,00
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	6.000,00	75,00
Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCS1	300,00	10,00
Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2	250,00	10,00
Corredor de Comércio e Serviços 3 - CCS3	500,00	15,00
Corredor de comércio e Indústria - CCI	3.000,00	30,00
Corredor de Circulação Rápida - CCR	600,00	15,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Trata-se de um lote de terreno meio de quadra localizado no Loteamento Jardim Vale do Lago Residencial.

Com topografia plana, em nível com a rua e uma frente. Faz divisa na lateral com o lote nº 02 (com edificação), com o lote nº 04 (sem edificação) e no fundo com o lote nº 12 (sem edificação).

O condomínio oferece áreas de lazer como: salão de festas, salão de jogos, quadra poliesportiva, quadra de tênis, playground, espaço fitness, espaço kids, academia ao ar livre, capela e lago com pista de caminhada.

Os serviços públicos oferecidos são: iluminação das ruas, redes de alimentação elétricas, redes de telefonia, rede de abastecimento de água, transporte coletivo, coleta de lixo e pavimentação. A infraestrutura de esgoto é por sistema composto de Fossa Séptica.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01: FACHADA DO CONDOMÍNIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



FOTO 02: VISTA DO LOTE



FOTO 03: VISTA DO LOTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



FOTO 04: VISTA DO LOTE



FOTO 05: VISTA DO FUNDO DO LOTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



FOTO 06: VISTA DA RUA DESCENDENTE



FOTO 07: VISTA DA RUA ASCENDENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

5. METODOLOGIA

Para a avaliação do imóvel optou-se pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO como preconiza a NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.


Todas as amostras obtidas para elaboração dessa Avaliação estão situadas no mesmo loteamento fechado (condomínio), são lotes de terrenos sem benfeitorias como o imóvel avaliando, tem configurações topográficas semelhantes entre si, mesma dimensão de frente e de profundidade, totalizando mesma área.

Por se tratar de imóveis semelhantes: localização dentro do mesmo loteamento, topografia, dimensões, áreas, entre outras, optou-se em obter a média simples do valor de mercado, aplicar o fator de oferta e multiplicar pela área do imóvel avaliando.

6. AVALIAÇÃO


6.1 – ELEMENTOS AMOSTRAIS

Foram obtidas 06 amostras de imóveis conforme descritas abaixo:

1		Jardim Vale do Lago Residencial
		www.casabrancanet.com.br - Ref. TE6227
		Quadra E - Lote 8
		Contato: Site
		Tel.: (15) 2102-8888
		Área do terreno: 1.012,00 m ²
		Uso: Residencial
Valor = R\$ 290.000,00		
Terreno com topografia plana, em nível com a rua, uma frente. Faz fundo com a área verde do condomínio.		

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

6.1 – ELEMENTOS AMOSTRAIS - CONTINUAÇÃO

2		Jardim Vale do Lago Residencial
		www.apauladias.com.br - Ref. TE0643
		Quadra A - Lote 03
		Contato: Site
		Tel.: (15) 3388-8944 / 99777-1369
		Área do terreno: 1.038,97 m ²
		Uso: Residencial
Valor = R\$ 300.000,00		
Terreno com leve acive, uma frente. Próximo a portaria.		


3		Jardim Vale do Lago Residencial
		www.dealimoveis.com.br - Ref. 01455
		Quadra K - Lote 09
		Contato: Site
		Tel.: (15) 3318-1531 / 98125-2342
		Área do terreno: 1.266,00 m ²
		Uso: Residencial
Valor = R\$ 320.000,00		
Terreno com topografia plana, em nível com a rua, uma frente. Fossa séptica instalada.		

4		Jardim Vale do Lago Residencial
		www.casabrancanet.com.br - Ref. TE6240
		Quadra K - Lote 05
		Contato: Site
		Tel.: (15) 2102-8888
		Área do terreno: 1.030,00 m ²
		Uso: Residencial
Valor = R\$ 320.000,00		
Terreno com topografia plana, em nível com a rua, uma frente.		

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

6.1 – ELEMENTOS AMOSTRAIS - CONTINUAÇÃO

5		Jardim Vale do Lago Residencial
		www.casabranca.net.com.br - Ref. TE2959
		Quadra I - Lote 01
		Contato: Site
		Tel.: (15) 2102-8888
		Área do terreno: 1.064,00 m ²
		Uso: Residencial
Valor = R\$ 350.000,00		
Terreno com topografia plana, em nível com a rua, uma frente.		

6		Jardim Vale do Lago Residencial
		www.imobiliariaemaximovel.com.br - Ref. V571061
		Quadra M - Lote 18
		Contato: Site
		Tel.: (15) 2101-0900
		Área do terreno: 1.186,00 m ²
		Uso: Residencial
Valor = R\$ 390.000,00		
Terreno de esquina com topografia plana, em nível com a rua, frente para duas ruas.		

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

6.2 - LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

6.3 - COMPARATIVO DAS AMOSTRAS

AMOSTRAS	LOCAL	VALOR (R\$)	Fator Oferta %	Valor descontado oferta (R\$)	Área Total	R\$/m ² do Terreno
1	Jardim Vale do Lago Residencial	290.000,00	0,90	261.000,00	1.012,00	257,90
2	Jardim Vale do Lago Residencial	300.000,00	0,90	270.000,00	1.038,97	259,87
3	Jardim Vale do Lago Residencial	320.000,00	0,90	288.000,00	1.266,00	227,49
4	Jardim Vale do Lago Residencial	320.000,00	0,90	288.000,00	1.030,00	279,61
5	Jardim Vale do Lago Residencial	350.000,00	0,90	315.000,00	1.064,00	296,05
6	Jardim Vale do Lago Residencial	390.000,00	0,90	351.000,00	1.186,00	295,95
					MÉDIA	269,48
		Valor Médio Obtido dos Dados (R\$) =		269,48		
		Área do Terreno Avaliando (m ²) =		1.075,50		
		Valor Total do Imóvel Avaliando (R\$) =		289.825,74		
		VALOR ARREDONDADO (R\$) =		290.000,00		

6.4 – VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Utilizou-se um total de 06 amostras para a determinação do valor de mercado.

Adotou-se o fator de oferta do mercado de 90%.

Portanto o valor por metro quadrado obtido sobre a média das 06 amostras foi de **R\$ 269,48/m² (Duzentos e sessenta e nove reais e quarenta e oito centavos por metro quadrado de terreno)**.

Aplicando-se o valor resultante de R\$ 269,48/m² sobre a área do terreno do imóvel avaliando de 1.075,50 m², temos:

$$\text{R\$ } 269,48/\text{m}^2 \times 1.075,50 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 289.825,74$$

Arredondando temos:

R\$ 290.000,00 (Duzentos e noventa mil reais)
--

7. CONCLUSÃO DO LAUDO

Para a devida avaliação utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, com 06 amostras de características semelhantes ao imóvel avaliando

Optou-se por achar a média de valores de oferta sobre a área, uma vez que todas as amostras estão situadas no mesmo loteamento, a mesma destinação de uso e o mesmo perfil de comprador. Aplicou-se o fator de oferta do mercado de 90%.

Conclui-se que o Valor obtido do imóvel é de R\$ 290.000,00

SERGIO ROBERTO ANTUNES SOARES

Corretor de imóveis

CRECI/SP 86.837

CNAI 33381

8. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E LEGISLAÇÃO

- Decreto Federal nº 81.621, de 03/05/1978, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida;
- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais
- NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos
- Normas diversas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – 2011
- REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE/SP – 2016

9. ENCERRAMENTO

Dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação contendo 21 folhas digitadas.

Este Perito se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

SERGIO ROBERTO ANTUNES SOARES

Corretor de imóveis

CRECI/SP 86.837

CNAI 33381