

São Paulo, 10 de Dezembro de 2021.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CAPÍTULO I – DESCRIÇÃO DO BEM E CARACTERÍSTICAS

CARACTERÍSTICAS LOCAIS:

A unidade objeto da presente avaliação situa-se no Condomínio Residencial Potiguara, localizado à Rua da Pátria, 259, no Bairro Tijuco Preto - Guarulhos.

O bairro Tijuco Preto é composto por ruas asfaltadas, comércios próximos, ruas bem iluminadas e movimentadas e com acesso a vielas. Rede de água encanada e coletora de esgoto, luz elétrica domiciliar com iluminação pública, rede telefônica com internet, tv ou a Cabo, também por receptores via satélite.

Os transportes coletivos são efetivos e com linhas regulares, que passam próximo ao imóvel.

VISTORIA

1. Localização

Imóvel localizado à Rua da Pátria, 259, apartamento 101, bloco 11, Bairro Tijuco Preto, do Município de Guarulhos, SP;



Via de Acesso do Condomínio

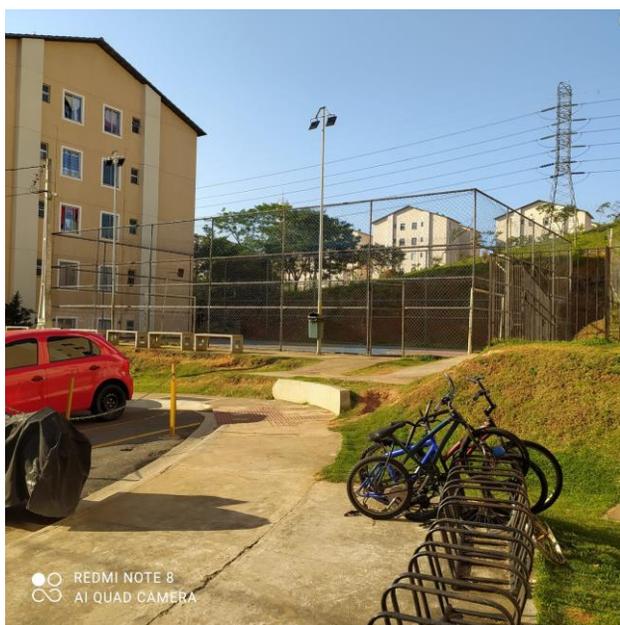
A classificação da tipologia construtiva do imóvel, de acordo com norma Ibape, foi a “Classe 1 – Grupo 1.1 – Padrão 1.1.1 (Residencial Apartamento Padrão Econômico)”.

Conforme quadro 2 abaixo:

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico
		1.1.2 – Padrão Simples
		1.1.3 – Padrão Médio
		1.1.4 – Padrão Superior
		1.1.5 – Padrão Fino
		1.1.6 – Padrão Luxo
		2. COMERCIAL E SERVIÇO
2.1.2 – Padrão Simples		
2.1.3 – Padrão Médio		
2.1.4 – Padrão Superior		
2.1.5 – Padrão Fino		
2.1.6 – Padrão Luxo		

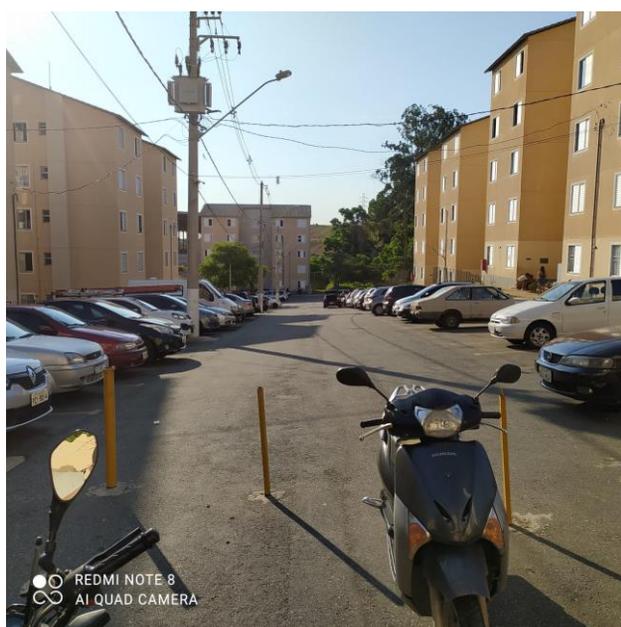
Abaixo fotos do Condomínio do Imóvel Avaliado.



Quadra Poliesportiva



Acesso Vagas



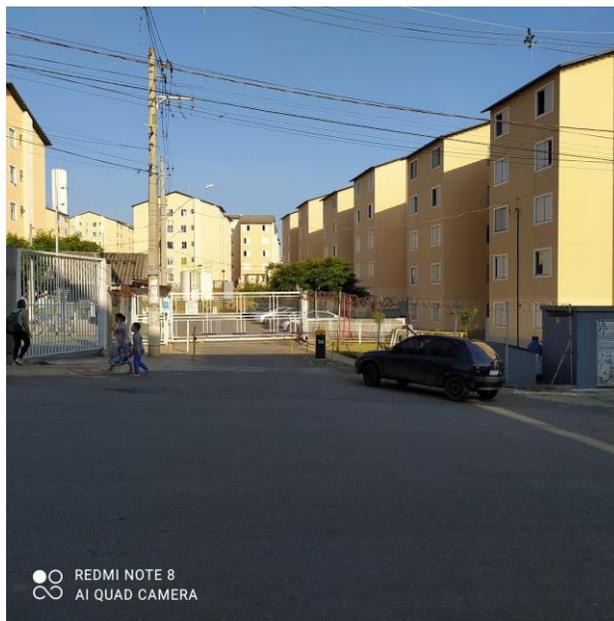
Vias Internas



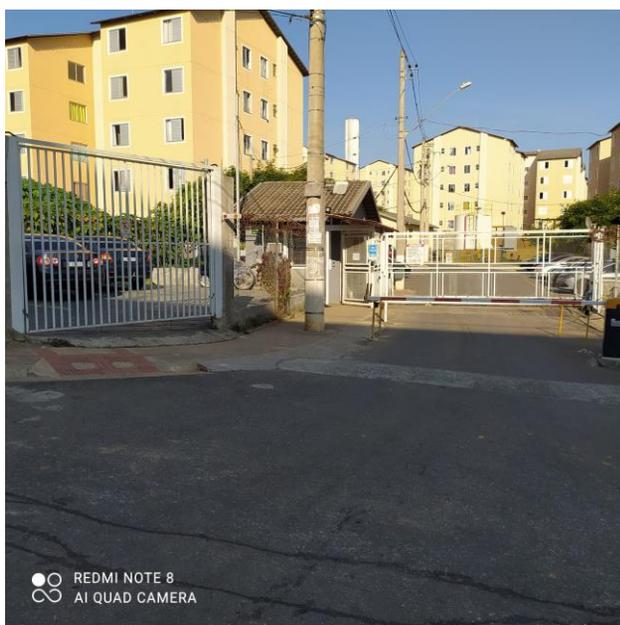
Salão de Festas/Churrasqueira



Vias Internas



Entrada do Condomínio



Entrada Condomínio



Salão de Festas/Churrasqueira

3. Descrição do imóvel avaliando

O Imóvel é constituído de 47,63 m² de área privativa, 5,49 m² de área comum resultando em uma área total de 53,12m² com uma fração ideal de 0,003571429. Imóvel possui 2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 lavanderia. O condomínio possui 280 (duzentos e oitenta) apartamentos, enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 106 (cento e seis) veículos de uso dos condôminos, portanto nenhum condômino tem assegurado o direito de propriedade e nem de uso de uma vaga de garagem nem mesmo indeterminada. O apartamento de nº 101 está localizado no térreo.

Referido imóvel encontra-se inscrito na matrícula nº 126.817 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos.

CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO (estudar a necessidade de manter esse texto por inteiro)

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR- 14.653-2 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011” e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

- a- Fator Oferta:** A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).
- b- Fator Localização:** Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência deles.
- c- Padrão Construtivo das Benfeitorias:** As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape.
- d- Idade das Benfeitorias:** A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.
O índice de depreciação das edificações pode ser calculado pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e respectivos, padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

1. VALOR DO IMÓVEL 1

O valor médio das ofertas devidamente homogeneizadas, com base nas informações captadas, comparativos de cada edificação e aplicando-se os fatores descritos nos itens retro, o valor do imóvel é de **R\$ 92.475,00 (Noventa e dois mil, quatrocentos e setenta e cinco reais)**.

Com esse Valor Básico Unitário, temos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

CAPÍTULO III - CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 92.475,00 (Noventa e dois mil, quatrocentos e setenta e cinco reais)**.

Valor de Mercado = R\$ R\$ 92.475,00 (Noventa e dois mil, quatrocentos e setenta e cinco reais).

São Paulo, 10 de Dezembro de 2021.

Responsável Técnico:



Adriano Gindro
Engenheiro Perito
CREA 5061537629

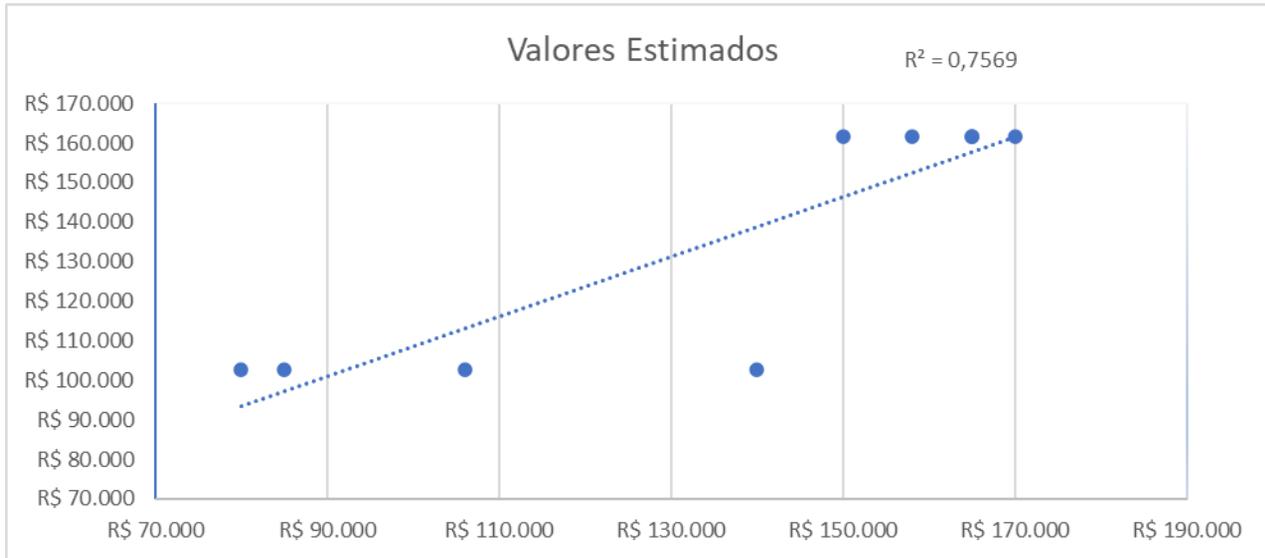
ANEXO I – PESQUISA DE IMÓVEIS E SUAS LOCALIZAÇÕES, MÉDIA SANEADA E FUNDAMENTAÇÃO.

2 – Tabelas dos imóveis comparativos

Dado	Principais características dos Dados Comparativos								Fonte de Informação
	Bairro	Preços	N. Dormitórios	reformado	Padrão Condomínio	Vagas	Area privativa	Valor/m2	NOME
1	<i>Avenida maria ricci perrota, 101</i>	R\$ 158.000,00	2	1	1	1	42,00	R\$ 3.761,90	<i>SCS Imóveis</i>
2	<i>Rua da Pátria, 355</i>	R\$ 85.000,00	2	0	0	0	50,00	R\$ 1.700,00	<i>Arbo Imóveis</i>
3	<i>Rua da Pátria, 355</i>	R\$ 150.000,00	2	1	0	1	50,00	R\$ 3.000,00	<i>Imobiliária H</i>
4	<i>Rua da Pátria, 355</i>	R\$ 80.000,00	2	0	0	0	50,00	R\$ 1.600,00	<i>Emboaba Imóveis</i>
5	<i>Rua da Pátria, 355</i>	R\$ 106.000,00	2	0	0	0	50,00	R\$ 2.120,00	<i>Aliança imóveis</i>
6	<i>Avenida maria ricci perrota, 101</i>	R\$ 170.000,00	2	1	1	1	42,00	R\$ 4.047,62	<i>Aliança imóveis</i>
7	<i>Avenida maria ricci perrota, 101</i>	R\$ 165.000,00	2	0	1	1	42,00	R\$ 3.928,57	<i>Aliança imóveis</i>
8	<i>Estrada dos pimentas, 730</i>	R\$ 140.000,00	2	0	0	0	50,00	R\$ 2.800,00	<i>Steiner Imóveis</i>
9	<i>Avenida maria ricci perrota, 101</i>	R\$ 165.000,00	2	0	1	1	42,00	R\$ 3.928,57	<i>Steiner Imóveis</i>

3 – Resultados e Gráfico de dispersão:

Preços Observados	Valores Estimados
R\$ 158.000	R\$ 161.600
R\$ 85.000	R\$ 102.750
R\$ 150.000	R\$ 161.600
R\$ 80.000	R\$ 102.750
R\$ 106.000	R\$ 102.750
R\$ 170.000	R\$ 161.600
R\$ 165.000	R\$ 161.600
R\$ 140.000	R\$ 102.750
R\$ 165.000	R\$ 161.600



4 – Grau de fundamentação:

Item	Descrição	Enquadramento do Laudo no Grau de Fundamentação			Pontos obtidos
		Grau			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma (quando não executa vistoria)	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II