

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 9ª Vara
Cível de São Bernardo do Campo – S.P.**

Processo Digital: 0008402-95.2021.8.26.0564

Enzo Zanon, brasileiro, perito avaliador, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob nº 32.793, estabelecido nesta Cidade na Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, **nomeado como perito avaliador** nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, em que **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SAINT MORITZ FLAT SERVICE** move contra **JORGE LOPES DA SILVA**, em cumprimento à despacho de folhas 123-124, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o **Laudo de Avaliação anexo**.

Conforme referido despacho, ficou autorizada, mediante a apresentação deste Laudo, a expedição da guia **para levantamento do valor referente aos honorários já depositados (fls. 135)**, sendo assim fica requerido a esta serventia o procedimento para tal, comunico também que o **Formulário – MLE**, já se encontra em cartório preenchido, assinado e disponível para qualquer processo. Informo ainda que fica aceita a proposta de arbitramento como sendo os honorários definitivos.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência, meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Bernardo do Campo, 21 de Junho de 2023.

Enzo Zanon
Creci 32.793
Habilitado desde 1.987.
Documento Firmado Digitalmente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO BASE – JUNHO 2023.

ENZO ZANON, Corretor de Imóveis, Perito Avaliador, Habilitado junto ao CRECI sob nº 32.793, desde 1987, Habilitado no âmbito Judicial desta Comarca desde 2003, estabelecido à Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, e-mail: enzo@enzozanonimoveis.com.br, vem por meio deste **Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica**, apresentar sua avaliação realizada nas seguintes características:

Solicitante: Exmo. Dr. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca.

Imóvel Avaliando: Rua João Pessoa nº 124, apto 83, Centro, São Bernardo do Campo.

Finalidade do Laudo: Determinação do Valor de Mercado do imóvel para fins Venda.

FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo **determinar o valor de venda de mercado do imóvel** avaliando e é realizado em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e com as Resoluções do COFECI nºs 957/2006, 1.044/2007 e 1066/2007, que dispõem sobre a **competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e regulamenta a sua forma de elaboração, **com base na ABNT-NBR nº 14.653/1/2.**

IMÓVEL AVALIANDO

Uma unidade autônoma designada como sendo o **apartamento nº 83**, que no local se identifica como sendo a **hospedagem nº 1083**, localizado no **8º andar** do empreendimento denominado **Saint Moritz Flat Service**, com acesso pela **Rua João Pessoa nº 124**, esquina com Rua Doutor Fláquer, no **Centro**, perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, neste Estado, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na **matrícula nº 64.866** do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de **16/06/2023**, após agendamento telefônico, estive pessoalmente no imóvel a ser avaliado e lá fui recebido pelo **Sr. Jorge**, que se identificou como sendo, **proprietário e requerido na ação**. Após ser devidamente orientado do motivo da minha visita, concordou de maneira pacífica com minha entrada no imóvel, e assim **pude vistoriá-lo por completo**, tanto nas dependências internas do apartamento, quanto nas áreas comuns do condomínio, devidamente autorizado e acompanhado por ele.

Assim, constatei tratar-se de um **apartamento tipo “Flat Service”**, de **“Padrão Médio”**, com **“nove unidades por andar”**, contendo a unidade avalianda **63,33 m² de área privativa**, contendo:

- **2 dormitórios**, com revestimento de piso em carpete de madeira, paredes e tetos com pintura látex sobre massa fina, molduras em gesso, janelas em alumínio anodizado, portas em madeira de padrão superior, assim como as ferragens.
- **1 Sala Ampla para 2 ambiente com sacada**, com revestimento de piso em carpete de madeira, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina, molduras em gesso, janela tipo “porta-balcão” em vidro sobre estrutura de alumínio anodizado, porta social em madeira e ferragens de padrão superior, com fechadura eletrônica de cartão. A **sacada** é aberta, com piso em cerâmica básica, guarda-corpo em alumínio anodizado e paredes com pintura látex sobre massa fina.
- **1 Banheiro**, com revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto de boa qualidade, porém, antigos, metais e louças também de padrão superior e antigos, banheira com hidromassagem e fechamento em box de vidro temperado, vitraux duplo em alumínio anodizado, pia com bancada em granito e cuba de louça, porta de madeira e teto rebaixado em gesso com iluminação embutida.

- **1 Copa**, com pequena cozinha planejada estilo americana, **integrada a sala** e sem janela, com revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto, molduras em gesso, pia com bancada em granito e cuba de inox, metais de padrão superior antigos e sem porta.
- **1 Vaga de garagem**, indeterminada, coberta, localizada em qualquer dos 02 (dois) subsolos do empreendimento, com acesso pela portaria com auxílio de manobrista.

- **O apartamento possui aproximadamente 32 anos de construção, é de padrão médio e se encontra em bom estado de conservação.** As paredes e tetos não apresentam rachaduras, trincas ou fissuras importantes, a **pintura geral** se encontra um pouco desgastada. **Os revestimentos de cerâmica de piso e parede** são antigos, porém, de padrão superior e estão com boa conservação e apresentação. **Os revestimentos de piso quente**, são populares, (carpete de madeira), estão com alguns pontos danificados, um pouco desgastado, necessitando de substituição. **As janelas, vitraux e porta-balcão** são de alumínio anodizado, padrão da obra e estão bem conservadas. **As portas**, em madeira são de padrão superior e se encontram com boa conservação, precisando somente de pintura. **As Louças** são básicas e estão preservadas, assim como **os metais**.

- Resumidamente é um apartamento tipo “Flat”, porém, não se encontra mobiliado no padrão hoteleiro e nem incluído no “pool”, seu acabamento é antigo, mas se encontra em bom estado de conservação.

- **O edifício** (torre única) foi concebido no objetivo comercial de exploração da **atividade hoteleira mista**, que permite ao proprietário **utilizar particularmente** sua unidade ou **integrá-la no “Pool” do empreendedor hoteleiro** local, atualmente o **“Grupo Astron”**. Para que possa ser utilizado no ramo de hotelaria, o edifício é construído e planejado para atender a esse conceito, possuindo todas as **características de um Hotel**, como recepção 24 horas, restaurante, entretenimento, lazer, serviços de limpeza, camareira, lavanderia, manobrista etc.

- O Edifício Saint Moritz Flat Service possui 18 (dezoito) pavimentos, sendo 14 (quatro) pavimentos “tipo”, 02 (três) pavimentos inferiores de garagens, 01 (um) pavimento térreo de recepção e serviços e 01 (um) pavimento cobertura de lazer, todos servidos por 03 (três) elevadores, cada andar tipo possui 09 (nove) apartamentos num total de 126 unidades. O valor da taxa condominial atualmente está próximo aos R\$ 2.020,00 (dois mil e vinte reais), tendo em vista todos os serviços oferecidos. Os apartamentos inclusos no “pool” hoteleiro ficam isento do pagamento da taxa de condomínio e recebem um retorno sobre o rendimento hoteleiro a título de aluguel.

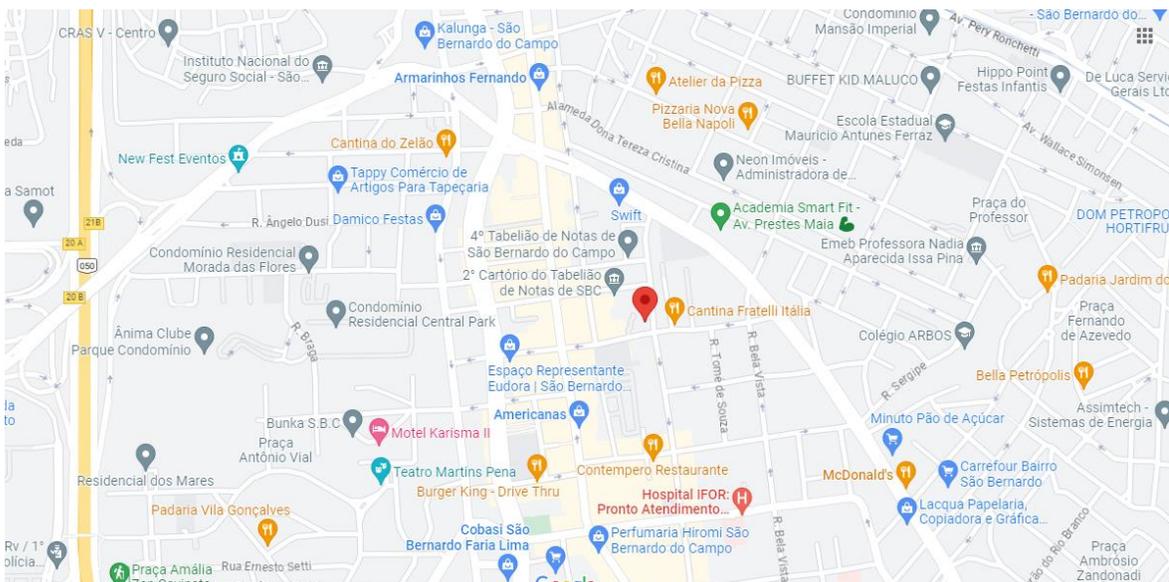
- Se tratando ainda do “pool” hoteleiro, administrado pelo Grupo Astron, este encontra-se fechado para novas inclusões de unidades, o condomínio informou que o “pool” passa por dificuldades desde a pandemia, possui débitos parcelados com o condomínio e não está admitindo novos condôminos ao grupo, das 126 (cento e vinte e seis) unidades do condomínio, apenas 71 (setenta e uma) fazem parte do “pool” hoteleiro.

* O imóvel avaliando não se encontra inserido no “pool” hoteleiro atualmente.

- O edifício possui projeto arquitetônico e fachada em estilo neoclássico, prumadas com pintura látex sobre textura e base impermeabilizante. As áreas de circulação externas são revestidas em pedra e ardósia, algumas áreas de circulação externa possuem coberturas. Os perímetros laterais e frontal existem áreas manobra, áreas de convivência e jardins, os demais perímetros são fechados em muro alto de alvenaria. Nas áreas de circulação internas, encontramos também um acabamento superior antigo conservado, com piso em granito ou cerâmico, tetos com rebaixamento em gesso e projeto de iluminação embutida e portas e janelas de boa qualidade.

- O local onde se encontra o empreendimento é o **Centro**, possui ocupação predominante de empreendimentos de médio-alto e alto padrão. O prédio está localizado na esquina de duas vias coletoras centrais, arborizadas, pouco fluxo de pedestres e com razoável trânsito de automóveis. Esta região do Centro é a mais valorizada e procurada pelos interessados em imóveis de melhor padrão, além disso, está a poucos metros de importantes corredores e coletores arteriais como Avenida Prestes Maia, Rua Marechal Deodoro etc. A ocupação no entorno é mista, bastante condomínios residências, alguns condomínios comerciais, além de ótimas opções de escolas públicas e particulares, supermercados, hospitais, diversos outros tipos de comércios, serviços, transporte coletivo, bancos, faculdades, restaurantes, redes de fast-food, profissionais liberais e consultórios. Nem precisamos dizer que infraestruturas básicas são todas existentes na região e bem conservadas.

MAPA DA REGIÃO.



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, o atual momento é de recuperação, neste cenário ainda encontramos **Oferta em Alta, Demanda Razoável, mas Absorção Lenta.** Para o imóvel em questão, todos os profissionais do mercado imobiliário local concordam que **o fato do empreendimento hoteleiro ter sofrido grande revés na época da pandemia e não tendo conseguido se acertar totalmente até o momento**, cria uma dificuldade ainda maior na absorção deste tipo de oferta, dificuldade está que se traduz imediatamente em mais redução de preço.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para realização do presente trabalho, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, fortemente defendido e orientado pelo **IBAPE/SP**, este método permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente bem diferente de qualquer outro comportamento de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado nas avaliações de imóveis.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada priorizou **comparativos semelhantes** para melhor precisão da média, buscando-se junto ao mercado e seus profissionais as amostras mais próximas ao avaliando, tendo sido encontrados **03 (três) bons elementos**, os quais devidamente tratados e homogeneizados pelos Fatores de Valorização e Desvalorização apresentaram uma média segura. Todas as ofertas foram apuradas pelo **Valor Unitário do Metro Quadrado da Área Útil (Vu)**.

QUADRO RESUMO PESQUISA

Nº	VuH - Valor do m ² Homogeneizado (vide anexo 2)
01	R\$ 2.828,57
02	R\$ 2.630,76
03	R\$ 3.188,57

*** Valores por m² da área útil.**

Considerações Importantes Sobre as Amostras

Todos os imóveis trazidos para comparativos foram obtidos no **mesmo condomínio**. Trata-se de unidades bem semelhantes, pois todas estão no mesmo contexto. No edifício só encontramos 2 tipos de plantas, uma com **1 dormitório** e cozinha, totalizando **52,19 m²** de área privativa e outra com **2 dormitórios** e copa, totalizando **63,33 m²** de área privativa, todas com 1 vaga de garagem. A diferença de tamanho foi corrigida pelo **Cálculo Unitário da Área Útil**. As diferenças de acabamento, conservação, mobília, foram ajustadas através do tratamento por fatores. Se tratando de “Sistema Flat” também foi criado um **Fator** para as unidades **inclusas e não inclusas no “Pool Hoteleiro”**. **Todas as amostras** ficaram dentro do **intervalo de confiança** sugerido pelo **“critério da média”**, podendo assim, todas serem aceitas como confiáveis.

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

Cálculo da Média Aritmética do Valor Unitário de Venda do m²

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos Valores Unitários pesquisados}}{\text{Número de Valores Pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 8.647,90}}{3}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 2.882,63}$$

Intervalo de Confiança = de R\$ 2.306,10 até R\$ 3.459,15.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Valor de Venda do Imóvel Avaliando
R\$ 182.556,95
(63,33 m² X R\$ 2.882,63 o Valor Unitário Homogeneizado)

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de **natureza e características Intrínsecas e Extrínsecas semelhantes**, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem contemporizar as distorções, **conclui-se que o Valor de Mercado da Venda do Imóvel, objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica é de R\$ 182.600,00 (Cento e Oitenta e Dois Mil e Seiscentos Reais) em números arredondados.**

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 23 páginas**, incluindo Petição, Capa, Parecer Técnico, Material Fotográfico e Amostras com Homogeneização e Fatores.

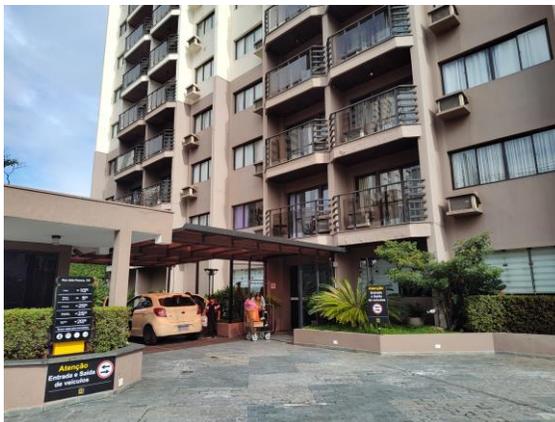
Desde já me coloco a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 21 de Junho de 2023.

Enzo Zanon
Creci 32.793
Habilitado desde 1.987.
Documento Firmado Digitalmente.

Anexo 1
Relatório Fotográfico
do Imóvel Avaliando.

**EDIFÍCIO SAINT MORITZ – IMAGENS EXTERNAS.
TORRE – PERSPECTIVAS DAS RUAS – ENTRADA – ACESSOS.**



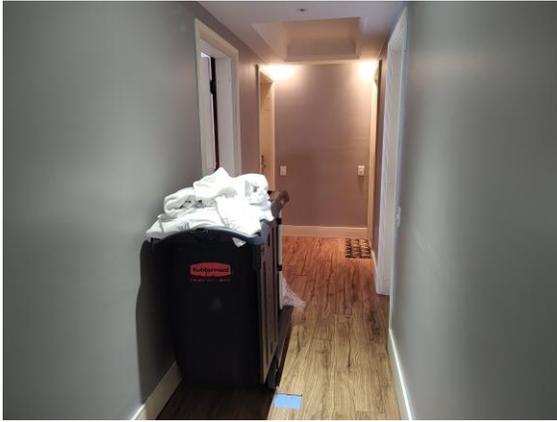
**EDIFÍCIO SAINT MORITZ – ÁREAS COMUNS.
RECEPÇÃO – REUNIÃO – RESTAURANTE – PISCINA - ACADEMIA.**



EDIFÍCIO SAINT MORITZ – ÁREAS COMUNS DISTRIBUIÇÃO.



**EDIFÍCIO SAINT MORITZ – HALL 8º ANDAR.
CORREDORES – ENTRADA APTO 83.**



IMAGENS INTERNAS DO APTO 83 – SALA E SACADA.



IMAGENS INTERNAS DO APTO 83 – COPA-COZINHA.



IMAGENS INTERNAS DO APTO 83 – DORMITÓRIOS.



IMAGENS INTERNAS DO APTO 83 – BANHEIRO.



Anexo 2

**Relatório de Amostras,
Homogeneizações e Fatores.**

1 – Apto / Flat 2 dormt. - 1 vaga – 63 m² de área útil.

Rua João Pessoa nº 124 – Mesmo prédio do avaliando.

R\$ 220.000,00 – Em Oferta / 0.90 (Fo) = **R\$ 198.000,00** = (R\$ 3.142,85 VU).

Observações: Apto com acabamento e conservação superior ao avaliando, mobiliado e integrado ao pool hoteleiro.

Homogeneização: Fatores 0.95 (Fc) + 0.95 (Fip) = **VuH = R\$ 2.828,57.**

Contato: Só Flat Negócios Imob.– Cod. SF37523 - Fones: 011-3059-0846.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-2-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-63m2-venda-RS220000-id-2576302451/>

2 – Apto / Flat 1 dormt. - 1 vaga – 52 m² de área útil.

Rua João Pessoa nº 124 – Mesmo prédio do avaliando.

R\$ 160.000,00 – Em Oferta / 0.90 (Fo) = **R\$ 144.000,00** – (R\$ 2.769,23)

Observações: Apto com acabamento e conservação semelhante ao avaliando, mobiliado e integrado ao pool hoteleiro.

Homogeneização: Fatores 0.95 (Fip) = **VuH = R\$ 2.630,76.**

Contato: Prime Flats Negócios Imob.– Cod. 201653 - Fones: 011-99223-1172.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-48m2-venda-RS160000-id-2633997596/>

3 – Apto / Flat 2 dormt. - 1 vaga – 63 m² de área útil.

Rua João Pessoa nº 124 – Mesmo prédio do avaliando.

R\$ 248.000,00 – Em Oferta / 0.90 (Fo) = **R\$ 223.200,00** = (R\$ 3.542,85 VU).

Observações: Apto com acabamento e conservação superior ao avaliando, móbilía melhor que o padrão e não integrado ao pool hoteleiro.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fc) = **VuH = R\$ 3.188,57.**

Contato: Imobiliária Pinotti – Cod. FL0031 - Fones: 011-2184-9999.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-2-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-64m2-venda-RS248000-id-2548715194/>

Explicação dos Fatores Utilizados:

Fo = Fator Oferta – Aplicado quando as ofertas ainda não foram efetivamente vendidas, tratando as amostras de forma a representar uma melhor realidade de mercado, tendo em vista uma redução quase sempre praticada quando da venda efetiva, ou seja, valor final.

Fc = Fator Conservação – Aplicado para tratar as amostras quando em condições melhores ou piores ao imóvel avaliando, podendo ser maior ou menor dependendo de idade aparente do imóvel, acabamento, itens de decoração inclusos, móveis planejados, apresentação, pintura, qualidade e custo de materiais etc.

Fip = Fator Incluso no Pool – Aplicado para tratar as amostras 1 e 2, pois diferentemente do avaliando estas unidades já se encontram inclusas no “pool hoteleiro”, que garante ocupação e renda durante todo ano e a conservação básica do apartamento.

VuH = Valor Unitário Homogeneizado – Valor do M² da área útil após tratamento.