

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BASE – OUTUBRO 2025.

ENZO ZANON, Tecnólogo em Gestão de Negócios Imobiliários, Corretor de Imóveis, Perito Avaliador – CNAI 45.747, Habilitado junto ao CRECI sob nº 32.793, desde 1987, Habilitado junto ao TJSP 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 Tiradentes nº 2178, bloco I, apto 46, Condomínio Residencial Novo Jardim Regina em 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 do imóvel** avaliando, 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 e 1044/2007 e 1066/2007, que dispõem sobre a **competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e regulamentam 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 46**, localizado 2º pavimento superior do **Bloco I**, parte integrante do **Condomínio Residencial Novo Jardim Regina**, com acesso pela **Rua Tiradentes nº 2178**, no **Bairro Montanhão**, perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na **matrícula nº 165.444 do 1º Oficial de Registro** de Imóveis desta Comarca.

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de **10/10/2025**, após outras tentativas anteriores, estive novamente no imóvel a ser avaliado, desta vez logrei êxito em encontrar a **moradora no local**, a qual se identificou como sendo a **Sra. Maria Aparecida, proprietária e requerida**. Após breve explicação sobre o processo e a necessidade de vistoria do imóvel para realização da avaliação, ela concordou de maneira pacífica com meu ingresso na unidade, **podendo então vistoriar o imóvel por completo**, tanto nas dependências internas do apartamento, quanto nas áreas comuns do condomínio, devidamente autorizado e acompanhado por ela.

Pude constatar trata-se de um **apartamento residencial** de “**Padrão Baixo-Popular**”, tipo “**seis por andar**” com **52,71 m² de área útil**, contendo:

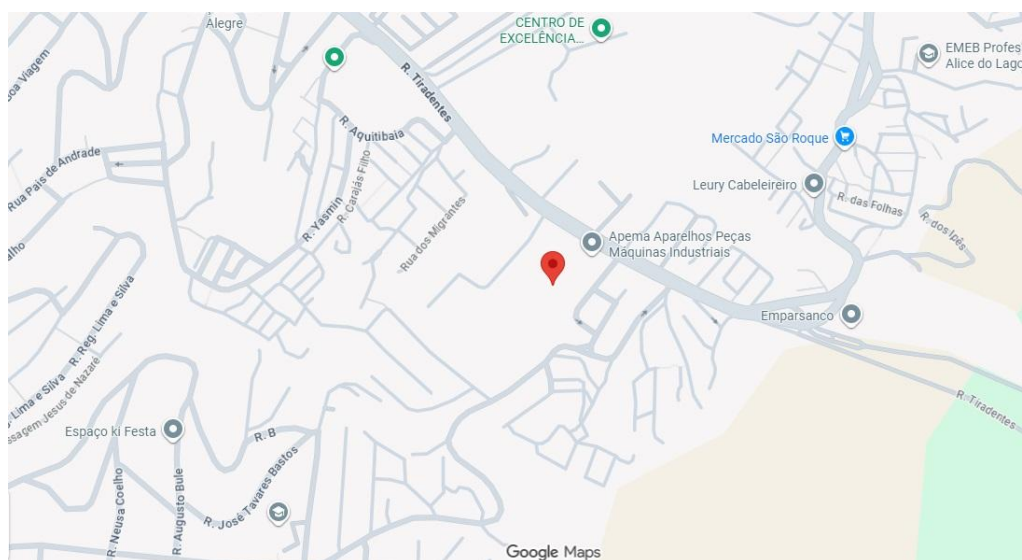
- **2 dormitórios**, sendo os pisos com revestimentos cerâmicos de padrão básico popular, paredes e tetos com pintura látex sobre textura, sem molduras de gesso, janelas de alumínio de padrão popular, portas folhadas em madeira padrão popular, assim como as ferragens.
- **Sala para 2 ambientes e sacada**, sendo os pisos com revestimentos cerâmicos de padrão básico popular, paredes e teto com pintura látex sobre textura, sem molduras de gesso, portão-balcão em vidro sobre estrutura de alumínio e porta social folhadas em madeira padrão popular, assim como as ferragens. A **sacada** possui guarda-corpo em alvenaria, paredes com pintura látex sobre textura e piso com revestimento cerâmico básico.
- **Banheiro**, com revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto de padrão básico popular, teto com pintura látex sobre textura, louças e metais de padrão popular, vitrô em vidro com estrutura de alumínio, sem fechamento de box e porta folhada em madeira padrão popular, assim como as ferragens.

- **Cozinha e Lavanderia conjugadas**, com revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto de padrão básico popular, teto com pintura látex sobre textura, sem molduras de gesso, pia em material sintético popular, metais de padrão popular, vitrô de vidro sobre estrutura de ferro e sem porta.
 - **Vaga de garagem**, descoberta, indeterminada e inserta, pois o condomínio possui mais unidades do que vagas, pela legislação, considerando as características do empreendimento, 1 vaga para cada 3 apartamentos.
- **O apartamento possui aproximadamente 06 anos de construção, é de padrão baixo-popular**, incorporado pela FAR - Fundo de Arrendamento Residencial e entregue em meados de 2019. **Se encontra em bom estado de conservação, necessitando de pequenas intervenções para sua boa apresentação.** As paredes e tetos não apresentam rachaduras, trincas ou fissuras, nem mesmo infiltrações ou umidade aparentes, além disso, **a pintura geral está conservada.** Os revestimentos cerâmicos de piso e parede são populares, mas estão conservados. As janelas, vitrôs e porta-balcão da sala são de padrão básico, originais do empreendimento, são de vidro sobre estrutura de alumínio, estão conservadas. As portas em madeira são igualmente originais do empreendimento, folhadas, bem populares e com boa conservação. Os metais e as louças são de padrão básico e conservados. **O apartamento de forma geral está preservado na forma original de entrega, sem danos e sem melhorias.**
- **O edifício possui 7 pavimentos, incluindo o térreo no 3º pavimento, não possui elevadores**, cada andar possui 6 apartamentos. Os pisos internos de hall são revestidos em cerâmica básica-popular, as escadarias somente contra-piso pintado sem revestimentos e corrimão em ferro, a **pintura interna** se encontra um pouco suja, as **prumadas externas** se encontram desgastada e suja, de forma geral o prédio precisa ser pintado. Portas e vitrôs em alumínio de padrões populares originais.

- **O Condomínio Residencial Novo Jardim Regina**, onde se encontra o imóvel, possui **10 blocos**, com 7 pavimentos, todos sem elevador, ao todo são **420 apartamentos**. O condomínio possui ruas em asfalto, corredores e acessos em piso cimentado, estacionamento coletivo indeterminado, portaria central de acesso ao condomínio com portões automatizados e vigilância 24 horas. O lazer disponível conta apenas com uma quadra poliesportiva em péssimo estado, um playground novo e um “home-market”, além de jardins e áreas de convivência.

- **Restrição de Venda decorrente do Programa Habitacional**. Consta na matrícula do imóvel uma **cláusula restritiva de alienação** (Av.6) vinculada ao **Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)**, em razão de o empreendimento ter sido produzido no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida**, sob a gestão da **Caixa Econômica Federal**, atuando como agente operador e proprietário fiduciário até o cumprimento integral das condições contratuais. A referida cláusula, conforme instrumento padrão dos imóveis transferidos pelo FAR, **veda a alienação, cessão ou transferência do imóvel pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses** contados da data da doação ou da aquisição, excetuando-se hipóteses expressamente autorizadas pela Caixa Econômica Federal, mediante anuência prévia. Tal restrição impõe **limitação à livre disponibilidade do bem**, reduzindo sua liquidez e restringindo o universo potencial de compradores, uma vez que o imóvel **não pode ser livremente transacionado** no mercado até o decurso do prazo de 10 anos. A **NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos)** e o **Manual de Avaliações do IBAPE/SP (2011)** determinam que fatores de natureza **jurídica e econômica** que influenciem a comercialização devem ser considerados no processo de homogeneização dos dados de mercado. Assim, a restrição de venda constitui um **fator extrínseco depreciativo**, relacionado à **liquidez e negociabilidade**, devendo ser tratado por meio de **ajuste específico no valor unitário** das amostras ou do avaliado, conforme o método comparativo adotado.

- O local onde se encontra o imóvel também é de padrão baixo-popular. O Bairro Montanhão é uma região mista, possui a maior taxa de ocupação residencial, as áreas ocupadas para fins residenciais possuem padrão popular ou Habitações de Interesse Social, maioria vendidos sob as características de Programa Habitacionais destinados a baixa renda. O Bairro Montanhão, região macro que engloba o condomínio, é uma região periférica da cidade, mas garantido de toda infraestrutura urbana, tais como, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, internet, iluminação pública, além de pequenos comércios. O local se encontra à aproximadamente 1.000 metros da Rotatória com acessos às Avenidas Luiz Pequini, Rotary e Tiradentes (Centro), importantes corredores comerciais da região, servidos de vários tipos de comércios, serviços e transporte coletivo, 3.000 metros do Centro da Cidade e 2.700 metros da rotatória Km 23 da Rodovia Anchieta.



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme observado por este avaliador, bem como as informações de outras imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, **o atual momento é de RETRAÇÃO.** Nos anos de 2023/2024 tivemos dificuldades de crescimento, pois nos encontrávamos em um período ainda fragilizado de pós-pandemia, mudança políticas, e se esperava para 2025 uma recuperação, porém, começamos um ano com juros muito alto, promessa de inflação e diversas inseguranças, dificultando a tão esperada recuperação, com essas dificuldades, encontramos no momento **Ofertas em Alta, Demanda Baixa e Absorção Lenta.**

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 diferentes 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 m² Homogeneizado (vide anexo 2)
01	R\$ 3.396,22
02	R\$ 3.255,57
03	R\$ 3.655,12

*** Valores por m² da área útil.**

Considerações Importantes Sobre as Amostras

Todos os imóveis trazidos para comparativos foram obtidos na **mesma região popular do Condomínio**. Trata-se de unidades bem semelhantes, **mesmo padrão, mesma tipologia, mesmo conceito Popular, todas com 2 dormitórios**, 1 banheiro e estacionamento. As diferenças de metragens foram ajustadas pelo cálculo unitário (Valor m² da Área Privativa). Pequenas diferenças de conservação, infraestrutura e lazer foram ajustadas pelos respectivos fatores, além da aplicação do Fator Restrição Jurídica e do Fator Oferta, tudo explicado e justificado no anexo 2. Após o tratamento das amostras verificou-se que todas ficaram dentro do **intervalo de confiança** sugerido pelo “**critério da média**”, podendo assim, todas serem aceitas como boas e confiáveis referências.

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

Cálculo da Média Aritmética do Valor Unitário de Venda do m²

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 10.306,91}}{3}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 3.435,63}$$

Nota Técnica: Com base nas amostras analisadas, obteve-se uma **média unitária de R\$ 3.435,63**, com **desvio padrão de R\$ 202,66** e **coeficiente de variação (CV) de 5,9 %**, o que caracteriza **elevada homogeneidade** conforme critérios da ABNT NBR 14.653. O **grau de precisão (GP) apurado foi de 5,9%**, indicando **altíssima confiabilidade estatística** da média adotada como valor representativo para a avaliação.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Valor de Venda do Imóvel Avaliando
R\$ 181.092,05
(52,71 m² X R\$ 3.435,63 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\$ 181.000,00 (Cento e Oitenta e Um Mil Reais) em números arredondados.**

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 22 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, 14 de Outubro de 2025.

Enzo Zanon
Creci 32.793

Habilitado desde 1.987.
Documento Firmado Digitalmente.

Anexo 1

Relatório Fotográfico

do Imóvel Avaliando.

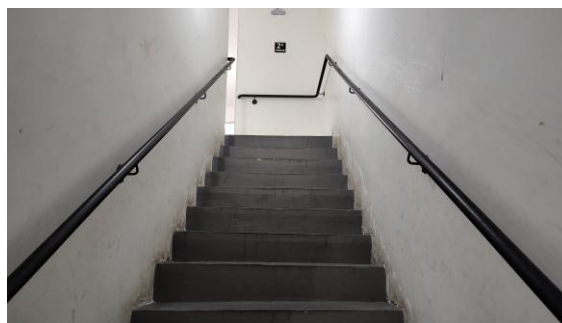
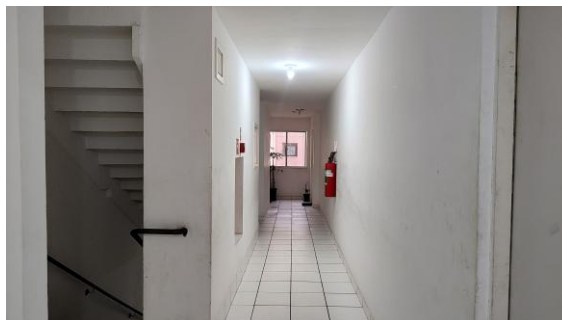
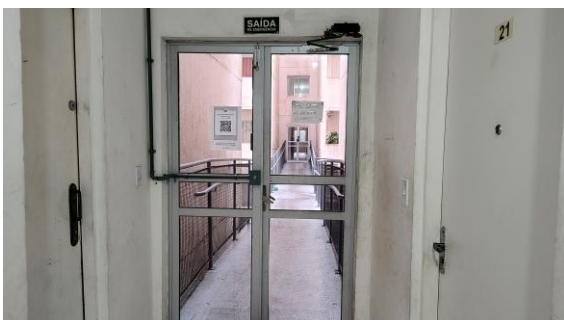
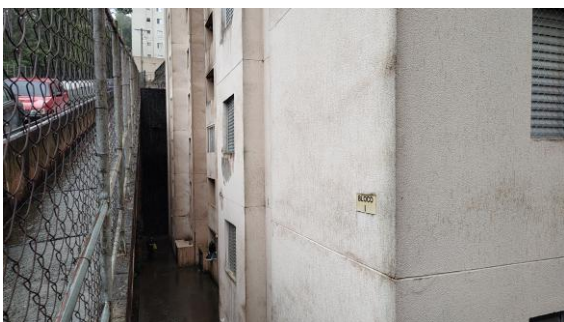
CONDOMÍNIO NOVO JARDIM REGINA
VISTAS DA RUA TIRADENTES - FACHADA E ACESSO.



CONDOMÍNIO NOVO JARDIM REGINA
VISTAS INTERNAS – PORTARIA E RUAS INTERNAS.



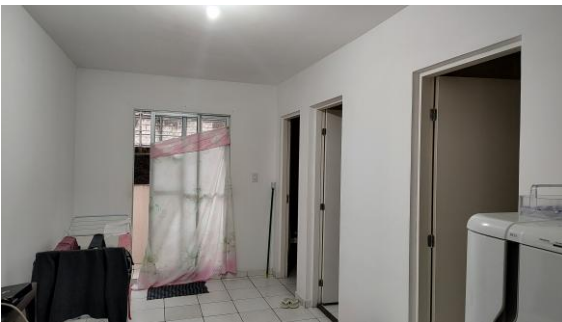
CONDOMÍNIO NOVO JARDIM REGINA
BLOCO "I" - FACHADA, ACESSO, HALL DO TÉRREO E ESCADARIAS.



BLOCO “I” – CORREDOR E ENTRADA DO APTO 46.



VISTA INTERNA DO APTO 46 – SALA e SACADA.



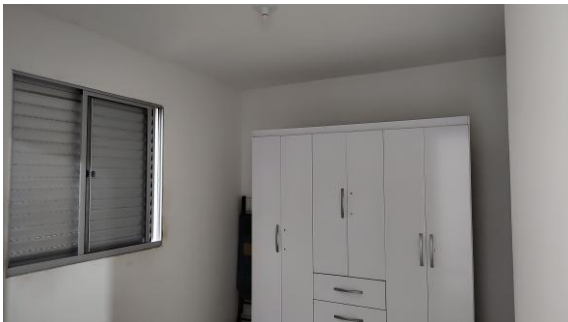
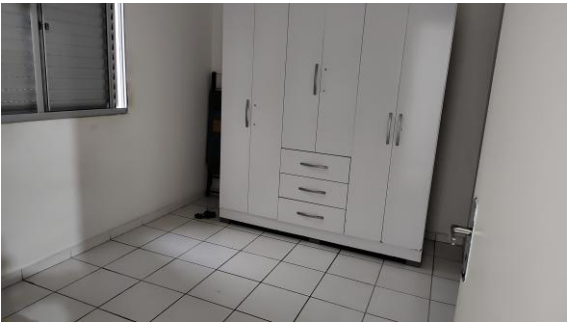
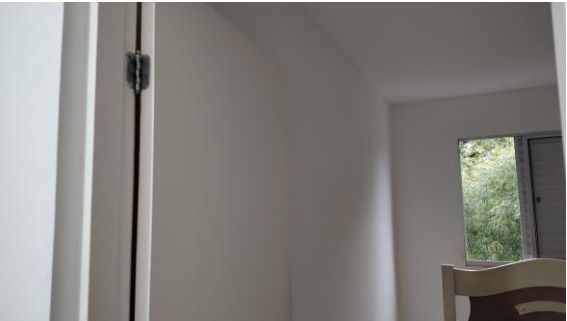
VISTA INTERNA DO APTO 46 – BANHEIRO.



VISTA INTERNA DO APTO 46 – COZINHA e LAVANDERIA.



VISTA INTERNA DO APTO 46 – DORMITÓRIOS.



Anexo 2

Relatório de Amostras, Homogeneizações e Fatores.

1 – Apto com 2 dormitórios – 1 banheiro – Estacionamento – 53 m² de área útil.

Bairro Montanhão – S.B.Campo – Mesmo Condomínio.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-montanhao-sao-bernardo-do-campo-sp-3014022866.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=2&n_pos=13

Contato: Via Brasil Imóveis – Cod. AP00142 – Fone: 011-2774-9842.

R\$ 200.000,00 – Em Oferta x 0.90 (Fo) = R\$ 180.000,00 : 53 m² = Vu R\$ 3.396,22.

Observações do Imóvel: Mesmo condomínio, mesma estrutura, acabamento original preservado e conservação semelhante ao avaliando

Homogeneização: Não há.

2 – Apto com 2 dormitórios – 1 banheiro – Estacionamento – 52 m² de área útil.

Rua Tiradentes nº 1963 – S.B.Campo – Condomínio em frente ao avaliando.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ferrazopolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-52m2-venda-RS220000-id-2830854387/?source=ranking%2Crp>

Contato: Guaíra Imóveis – Cod. 190886 – Fone: 011-4348-1900.

R\$ 220.000,00 – Em Oferta x 0.90 (Fo) = R\$ 198.000,00 : 52 m² = Vu R\$ 3.807,69.

Observações do Imóvel: Mesmo padrão de condomínio, sem elevador, mesma estrutura, boa conservação, cozinha e dormitórios planejados.

Homogeneização: Fatores 0.95 (Fc) + 0.90 (Frj) = **VuH = R\$ 3.255,57.**

3 – Apto com 2 dormitórios – 1 banheiro – Estacionamento – 48 m² de área útil.

Rua Tiradentes nº 1815 – S.B.Campo – Condomínio à 450 metros do avaliando.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ferrazopolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-48m2-venda-RS240000-id-2642875726/?source=ranking%2Crp>

Contato: Guaíra Imóveis – Cod. 143309 – Fone: 011-4126-7300.

R\$ 240.000,00 – Em Oferta x 0.90 (Fo) = R\$ 216.000,00 : 48 m² = Vu R\$ 4.500,00.

Observações do Imóvel: Mesmo padrão de condomínio, sem elevador, estrutura de condomínio melhor com lazer e piscina, boa conservação, cozinha com planejados.

Homogeneização: Fatores 0.95 (Fc) + 0.90 (Frj) + 0.95 (Fli) = **VuH = R\$ 3.655,12.**

Explicação dos Fatores Utilizados:

Fo = Fator Oferta – Coeficiente aplicado para ajustar valores provenientes de ofertas de venda, de modo a aproximá-los do valor efetivamente praticado em transações concluídas. Considera-se que anúncios de imóveis tendem a apresentar preços superiores ao valor final de venda, em função de negociações e descontos usuais no mercado. Assim, o fator é determinado com base na experiência profissional e/ou em estudos de mercado, visando representar de forma mais fiel a **realidade transacional** e assegurar a comparabilidade entre as amostras e o imóvel avaliando.

Fc = Fator Conservação – Coeficiente aplicado para homogeneizar as amostras em relação ao imóvel avaliando, ajustando diferenças quanto ao estado de conservação e qualidade construtiva. O fator pode ser superior ou inferior a 1,00, conforme as amostras apresentem condições melhores ou piores que o paradigma. Na sua determinação, consideram-se aspectos como idade aparente, nível de manutenção, qualidade e custo dos materiais empregados, acabamentos, pintura, itens de decoração, móveis planejados, e apresentação geral do imóvel. A aplicação deste fator visa assegurar a comparabilidade das amostras, refletindo as condições reais de mercado.

Frj = Fator Restrição Jurídica - Considerando que o imóvel avaliado foi doado pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) no ano de 2020, constando na matrícula cláusula que restringe sua alienação pelo prazo de 120 meses, conclui-se que tal condição limita a plena comercialização do bem no **mercado formal**, caracterizando uma redução de liquidez. Assim, em atendimento à NBR 14.653-2 e às diretrizes do IBAPE/SP, aplicou-se o Fator (Frj = 0,90) sobre o valor unitário das amostras não pertencentes a estas características, refletindo a limitação temporária à livre disposição do bem e sua consequente redução de atratividade no mercado até o decurso integral do prazo restritivo.”

Fli – Fator Infraestrutura e Lazer - Aplicado quando a **amostra** está situada em condomínio com **infraestrutura de lazer superior** à do imóvel avaliando (ex.: conjunto mais completo de áreas comuns e serviços). Por reduzir a comparabilidade por **maior atratividade e liquidez** do condomínio da amostra, procede-se ajuste para equalizar as condições, conforme diretriz de homogeneização de fatores extrínsecos prevista na NBR 14.653-2 e no Manual IBAPE/SP.

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