



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITU
FORO DE ITU
2ª VARA CÍVEL

Processo Digital n°: **0001312-31.2020.8.26.0286**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Irmadade Santa Casa de Misericórdia de Santos**
 Requerido: **Luciana Uzunof Sabongi**
 Mandado n°: **286.2020/006510-1**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

1. Objetivo do laudo. Imóvel objeto da avaliação.

a – Objetivo do laudo

O presente laudo se destina a estabelecer o valor de mercado dos imóveis situados nesta comarca, penhorados nos autos do processo da comarca de São Paulo/SP, donde se extraiu a carta precatória que recebeu o número processual acima.

b – Identificação e descrição dos imóveis objeto da avaliação

Os imóveis objetos do presente laudo de avaliação tratam-se daqueles descritos nas **matrículas 35.334 e 35.335** do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP.

Conforme as referidas matrículas, os terrenos são contíguos (números 18 e 19). Têm frentes para a Alameda das Patativas e fundos para a Avenida das Perdizes, Bairro Jardim Paraíso I. Em vistoria, foi constatado que esses imóveis foram unificados, sobre os quais há construções que abrangem ambos, num total de 491,97 m², área esta obtida no setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura local, onde a dita unificação consta registrada sob nº 000.9383. Assim, unificados, os terrenos somam área de 796,52 m². A construção, de médio padrão, foi edificada com frente para a Avenida das Perdizes, constando na fachada o nº 18.

2. Perspectiva de mercado

Atualmente, o mercado imobiliário encontra-se estagnado, com abundância de oferta. Coletando amostras, deparei com anúncios há mais de ano.

3. Da vistoria

A vistoria foi realizada aos 10/09/20 de forma indireta, pois não se teve acesso ao interior do imóvel, já que está desabitado.

3. Registro fotográfico do imóvel



frente do imóvel (edificação)– Avenida das Perdizes



Alameda das Patativas



localização – Google Maps

4. Método avaliatório e definição do valor de mercado

Considerando a obtenção de amostras suficientes para a confiabilidade da avaliação, foi escolhido o **método comparativo direto de dados de mercado**, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Para tanto foi realizada pesquisa de imóveis semelhantes no mesmo bairro, de tal modo que a comparação fosse realizada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação do preço.

Nº da amostra	Referência da pesquisa
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-paraiso-bairros-itu-com-garagem-239m2-venda-RS590000-id-2451811359/?__vt=lgpd:b
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-paraiso-bairros-itu-com-garagem-265m2-venda-RS600000-id-2451776540/?__vt=lgpd:b
3	https://www.dsmoveisitu.com.br/comprar/sp/itu/jardim-paraiso-i/casa/34289261
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-paraiso-bairros-itu-com-garagem-400m2-venda-RS850000-id-2451776335/?__vt=lgpd:b
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-jardim-paraiso-bairros-itu-com-garagem-492m2-venda-RS1000000-id-2493108609/?__vt=lgpd:b

Nº da amostra	1	2	3	4	5
Valor anunciado p/ venda	R\$ 590.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 1.000.000,00
Fator de oferta	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Valor homogeneizado	R\$ 531.000,00	R\$ 540.000,00	R\$ 540.000,00	R\$ 765.000,00	R\$ 900.000,00
Área – m ²	239	265	268	400	492
Valor do m ²	R\$ 2.221,76	R\$ 2.037,74	R\$ 2.014,93	R\$ 1.912,50	R\$ 1.829,27

Valor MÉDIO do metro quadrado	R\$ 2.003,24
--------------------------------------	---------------------

CÁLCULO DO VALOR DOS 2 IMÓVEIS EM AVALIAÇÃO	
Área total dos imóveis - construção	491,97 m ²
Valor dos imóveis em avaliação	R\$ 985.534,00
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 9.855,00
Valor final arredondado dos imóveis em avaliação	R\$ 975.679,00
Limite superior do intervalo de confiança (+10%)	R\$ 1.073.247,00
Limite inferior do intervalo de confiança (-10%)	R\$ 878.111,00

5. Avaliação dos imóveis

Ante o exposto, **AVALIO AMBOS OS IMÓVEIS, porque unificados, EM R\$ 975.679,00 (novecentos e setenta e cinco mil e seiscentos e setenta e nove reais)**, sendo provável que sejam comercializados dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$ 878.111,00 e R\$ 1.073.247,00.

6. Encerramento

Por fim, lavrei o presente laudo, composto por 3 (três) páginas, assinado **digitalmente**.

Adão Francisco da Silva

Oficial de Justiça
Matrícula 318.632