

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Processo nº 0032041-21.2016.8.26.0564

Nº de ordem 1057/2013

Fase de cumprimento de sentença

EDUARDO C. T. FERRÃO, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

MAURICIO PLINIO DA SILVA E OUTROS

Exequente

EUCLIDES JOÃO DA SILVA E OUTROS

Executado

vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., após as vistorias necessárias e minucioso exame da matéria apresentar o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÍNDICE:

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1. RESUMO DOS FATOS.....	3
1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO.....	3
1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO.....	4
2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO.....	5
3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.2. SOBREA LEGISLAÇÃO VIGENTE.....	9
4.3. NOTAS QUANTO A SITUAÇÃO ATUAL DO LOTE.....	13
4.4. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
4.5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.....	20
4.6. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....	27
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	65
5.1. VALORAÇÃO DA CHÁCARA.....	66
5.2. VALORAÇÃO DO TERRENO BALDIO.....	67
5.3. PREMISSAS ASSUMIDAS PARA O CÁLCULO DA PRESENTE AVALIAÇÃO.....	68
6. CONCLUSÃO.....	70
7. ENCERRAMENTO.....	71
ANEXO I – PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS, CHÁCARAS E TERRENOS BALDIOS.....	72
ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....	85
ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO REFERENTE AO IMÓVEL.....	101

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1. RESUMO DOS FATOS:

Trata-se de ação de extinção de condomínio, em fase de cumprimento de sentença, ajuizada por MAURICIO PLINIO DA SILVA e outros contra EUCLIDES JOAO DA SILVA e outros, para alienação dos imóveis em comum das partes.

Intimidados, os réus apresentaram concordância com a alienação dos bens.

Na sequência, o magistrado determinou a avaliação dos bens em tela, nomeando este signatário para exercer a honrosa função de Perito Judicial, com o objetivo de valorizar o referido bem.

As partes não formularam quesitos e tampouco indicam assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos periciais

Este trabalho foi dividido em três laudos separados, por se tratar da avaliação de três imóveis distintos.

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado da chácara e seu terreno, de matrícula 42.185 do 2º CRI de São Bernardo do Campo, conforme o r. despacho proferido nos autos.

1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:

Este laudo tem como finalidade estabelecer o atual valor de mercado do imóvel avaliando, uma chácara, situado a Rua Luiza Viezzer Finco, atual nº200, Bairro Dos Finco, São Bernardo do Campo, São Paulo. Este valor investigado é aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados, em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Assim, o estabelecimento e a relação do somatório de fatores que culminaram na presente avaliação foram apresentadas por este Perito utilizando-se, para tanto, dos recursos de vistoria no local, provas apresentadas durante os trabalhos de diligência, documentação

acostada aos autos, e por fim, a documentação compulsada e fornecida pelas partes.

As pesquisas de mercado necessárias foram realizadas na sequência da vistoria.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios e outros intervenientes que pudessem minorar ou depreciar o valor de venda. Não se realizou verificação sobre os títulos dominiais do imóvel, de modo que as informações recebidas e constantes nos Autos foram consideradas como fidedignas para conclusão deste trabalho.

Por fim, os valores encontrados para o imóvel em lide estão condicionados às bases do mercado específico e atual do bem, assim como, no estado que se encontra nesta data.

1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO:

As informações colhidas na pesquisa de mercado, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

Fizeram parte da pesquisa a realização de vistoria prévia na qual se considerou o entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes.

O perito signatário declara que vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando e, nessa ocasião, foram registradas as fotografias que são apresentadas nesta peça pericial e que demonstram o atual estado do imóvel.

2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO:

Os critérios de avaliação foram baseados nas atuais metodologias técnicas, consignadas pelas normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis similares ao avaliando nas regiões em questão.

Com relação ao tipo de laudo de avaliação realizado, o referido documento apresenta as seguintes características:

Informações: Não assumimos responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros. Nos reservamos no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término deste trabalho.

Direito de propriedade: Nenhuma investigação detalhada de direito de propriedade e/ou domínio sobre o patrimônio em avaliação foi realizada.

Data base: A data base, nas quais as conclusões e opiniões foram expressas neste trabalho, está indicada no Laudo. O Perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião relatada.

Vistoria: O imóvel avaliando foi vistoriado por este Perito, “in loco”, sendo que o valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.

- Compra e venda:** Todos os valores apresentados neste laudo baseiam-se em nossa vistoria e informações fornecidas por terceiros. Não assumimos responsabilidade por alterações de valores em função das condições de mercado ou inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.
- Confidencialidade:** Este laudo, assim como todos os papéis de trabalho, é confidencial. Não poderá ser fornecida cópia deste laudo ou dos papéis de trabalho sem aprovação formal do profissional avaliador.

3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

Este signatário realizou vistoria no local do imóvel na data de 5 de fevereiro de 2018, na presença do senhor Anézio, o caseiro da propriedade.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, na Rua Luiza Viezer Finco, nº 200, Riacho Grande, Bairro dos Fincos.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais, com exceção de gás canalizado, internet rápida e tv a cabo. Está a uma distancia de 9,5 km, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade, e a 200 metros da Estrada do Rio Acima. A área possui características de ocupação predominantemente residencial, com a presença de alguns comércios ao longo da Estrada do Rio Acima, onde o padrão das construções varia entre o proletário e o médio.



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

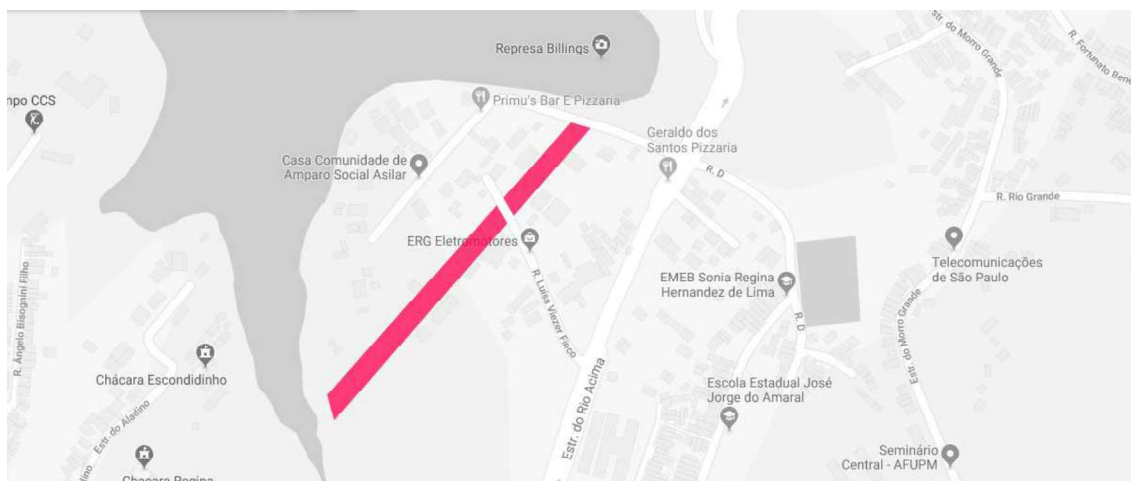
CAU – A65210-5

A região do Riacho Grande possui um centro comercial e de serviços, distante 2km, aproximadamente, do imóvel avaliando. Nessa região se encontram: escola municipal e estadual, a UPA e UBS Riacho Grande, terminal de ônibus, delegacia de polícia, clínica veterinária, mercados, agencias bancárias, postos de gasolina, igreja, imobiliária, restaurantes e lanchonetes.

Ao longo da Estrada do Rio Acima também se encontra uma praça pública com quadra, mercados, restaurantes, lojas de materiais de construção, posto de gasolina, farmácia, oficina mecânica, loja de autopeças e igrejas.

O imóvel tem seu uso compatível com a região onde se encontra. As dimensões do terreno e das benfeitorias nele existentes estão consoantes a alguns imóveis da região, porém a área de terreno é superior a grande maioria das residências.

Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a área pertencente ao Grupo I (Zona de uso predominante residencial e ocupação horizontal), variando entre 1ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Popular) e 2ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio). O entorno imediato possui as mesmas características.



Mapa da região com o lote identificado em vermelho. Fonte: Googlemaps



Foto de satélite com lote identificado em vermelho. Fonte: Google Earth.



Planta de loteamento. Mapa Fiscal do Município com o lote indicado em vermelho. Fonte: SBCGeo.

4.2. SOBRE A LEGISLAÇÃO VIGENTE:

Segundo o Plano Diretor de São Bernardo do Campo, a área pertence à Zona de Manejo Sustentável, inserida na MPRM-Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial, que coincide com os limites da Área de Proteção e Recuperação do Manancial Billings – APRM – definidos pela Lei Estadual 13.579/2009, e que determina as seguintes diretrizes:

- I - preservação das características naturais do território, visando assegurar a melhoria da qualidade ambiental, a conservação da biodiversidade e manter o potencial de produção de água;
- II - recuperação ambiental das áreas que sofreram impactos gerados por ação antrópica;
- III - regularização fundiária sustentável dos assentamentos precários de interesse social e reserva de áreas para o atendimento da população moradora da APRM-B que necessita ser removida de seu local de moradia;
- IV - controle da expansão de núcleos habitacionais isolados;
- V - provisão de infraestrutura e saneamento, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e ocupação do solo;
- VI - provisão de áreas para desenvolvimento econômico sustentável, potencializando efeitos positivos da demanda por terra, gerada em função da implantação do Rodoanel;
- VII - requalificação urbanística e provisão de equipamentos urbanos e comunitários;
- VIII - consolidação e requalificação da área urbanizada do bairro do Rio Grande, restringindo sua expansão;
- IX - incentivo a usos compatíveis com a preservação ambiental, como o turismo sustentável e programas de agricultura orgânica;

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

X - formulação e implementação de programas de fomento e apoio ao manejo sustentável das áreas preservadas.

(Redação dada pela Lei nº6374 / 2014)

A Lei Estadual nº 13.579/2009 impõe aos municípios compreendidos pela bacia hidrográfica da Billings que compatibilizem sua legislação urbanística às diretrizes, normas ambientais e índices urbanísticos de interesse para a preservação, conservação e recuperação dos mananciais, como condição à municipalização das atividades de licenciamento e de regularização. Em janeiro de 2015 foi concluída a compatibilização do Plano Diretor de São Bernardo do Campo aos critérios da lei específica da Billings, sendo que os imóveis localizados na Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings (APRM-B) deverão atender aos parâmetros da legislação estadual no que se refere à ocupação do solo (coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e índice de área vegetada) e ao parcelamento (lote mínimo).

(Trecho retirado da página da internet da Prefeitura de São Bernardo do Campo).

Segundo a Lei Estadual nº13.579/2009, a área pertence, parte à AOD – Área de ocupação dirigida, inserida na MOD – Macrozona de Ocupação Dirigida, e parte à ARO – Área de restrição à ocupação, compreendida pela subárea de preservação permanente – APPB – faixa de 50 metros de largura a partir da cota 747 Reservatório Billings.

As Áreas de Ocupação Dirigida – AOD: correspondem às áreas de interesse para a consolidação ou implantação de usos urbanos ou rurais, desde que atendidos os requisitos que assegurem a manutenção das condições ambientais necessárias à produção de água em quantidade e qualidade para o abastecimento público.



As AODs são divididas em cinco subáreas, sendo que cada uma delas possui suas diretrizes de planejamento e gestão, que diferem entre si em relação a sua localização por compartimentos ambientais e à restrição dos parâmetros urbanísticos básicos: lote mínimo, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade mínima e índice de área vegetada. Os parâmetros menos restritivos estão definidos para as subáreas SUC (Subárea de Ocupação Urbana Consolidada), SUCt (Subárea de Ocupação Urbana Controlada) e SOE (Subárea de Ocupação Especial), ao passo que a maior restrição se refere à ocupação das subáreas denominadas de baixa densidade – SBD, prioritariamente ocupadas por atividades do setor primário, chácaras e sítios.

O imóvel se encontra dentro da SBD – Subárea de ocupação de baixa densidade.

São diretrizes de planejamento e gestão para a SBD:

- I - garantir usos de baixa densidade populacional;
- II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção dos recursos hídricos e com o desenvolvimento sustentável;
- III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional;
- IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.

Seção V - Dos mecanismos de compensação das atividades:

Artigo 95 - As áreas já vinculadas para compensação, nos termos do artigo 37-A da [Lei nº 1.172, de 17 de novembro de 1976](#), acrescentado pela Lei nº 11.216, de 31 de agosto de 1981, não poderão ser objeto de ocupação ou qualquer outra forma de utilização, senão a de preservação, sendo responsabilidade do proprietário sua manutenção.



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Nos trechos da tabela a seguir estão relacionadas às definições, diretrizes e os índices dos parâmetros urbanísticos das subáreas de ocupação dirigida.

Subárea de Ocupação Urbana Controlada	SUCt	Área já ocupada e em processo de adensamento e consolidação urbana e com ordenamento praticamente definido.	I - implantar novos empreendimentos condicionados à garantia de implantação de adequada de saneamento ambiental; II - requalificar assentamentos através de implantação adequada de sistemas de saneamento ambiental; III - recuperar áreas urbanas degradadas; IV - estimular a ampliação e recuperação dos sistemas de áreas verdes e de lazer em propriedades públicas e privadas.
Subárea de Ocupação de Baixa Densidade	SBD	Área não urbana destinada a usos com baixa densidade de ocupação, compatíveis com a proteção dos mananciais.	I - garantir usos de baixa densidade populacional; II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção aos recursos hídricos e o desenvolvimento sustentável; III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional; IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.
Subárea de Conservação Ambiental	SCA	Área provida de cobertura vegetal de interesse à preservação da biodiversidade, de relevante beleza cênica ou outros atributos de importância ambiental.	I - controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos; II - ampliar áreas de especial interesse de preservação para uso em programas de compensação ambiental de empreendimentos da APRM-B; III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional; IV - incentivar ações e programas de manejo, recuperação e conservação da cobertura florestal; V - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.

Fonte: Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009.

Trecho da Tabela 5.1 - Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos das Subáreas de Ocupação Dirigida - Lei Específica da APRM. Fonte: Lei Estadual nº13.579/2009

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão


CAU – A65210-5

Lote mínimo (m ²)	250	250	250	250	500
Coefficiente de aproveitamento	2,0	1,0	1,0	1,0	0,8
Taxa de permeabilidade (%)	20	20	20	20	40
Índice de área vegetada (%)	10	10	10	10	20
Lote mínimo (m ²)	500	500	1.000	3.000	5.000
Coefficiente de aproveitamento	0,5	0,5	0,2	0,5	0,2
Taxa de permeabilidade (%)	40	40	50	70	70
Índice de área vegetada (%)	20	20	25	35	35
Lote mínimo (m ²)	5.000	5.000	7.500	7.500	10.000
Coefficiente de aproveitamento	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Taxa de permeabilidade (%)	90	90	90	90	90
Índice de área vegetada (%)	45	45	45	45	45

Trecho da Tabela 5.1 - Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos das Subáreas de Ocupação Dirigida - Lei Específica da APRM. Fonte: Lei Estadual nº13.579/2009

4.3. NOTAS QUANTO À SITUAÇÃO ATUAL DO LOTE:

Esta propriedade sofreu alterações nas divisas ao longo do tempo por conta da urbanização feita pela prefeitura. Foi criada uma nova rua, chamada de Avenida Coração Eucarístico de Jesus, que cortou o terreno, na parte dos fundos, após o campo de futebol, lindeira à represa. Essa rua foi criada para dar acesso a lotes ao norte do avaliando. Desta forma, houve uma diminuição da área do terreno. Atualmente existe processo na PMSBC referente à desapropriação da referida área, bem como a atualização da área total de terreno, que diminuiu, para a correta cobrança de IPTU. Entende-se que os proprietários deverão dar prosseguimento ao feito para viabilizar a venda do imóvel, uma vez que problemas de regularização afetam diretamente o valor do imóvel em apreço.

Segundo informações obtidas pelo Sr. Anézio, caseiro da propriedade a muitos anos, foi feito já a alguns anos 

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

prolongamento da Rua Luiza Viezzer Finco, para dar acesso a lotes ao norte do avaliando. Este fato dividiu fisicamente a propriedade alvo da matrícula 42.185 do 2º CRI de SBC em dois lotes distintos. Este fato consta em processo administrativo SB.009487/2001-80.

Para efeito de cálculo de área de terreno, será utilizada o levantamento topográfico obtido no processo 48-10256/15 – CETESB.

Foi feito levantamento de todos os processos referentes ao imóvel junto a Prefeitura e CETESB, conforme tabela abaixo:

PROCESSOS REFERENTES À MATRÍCULA 42.185 do 2º CRI de SBC:

RG.000378/1988-61 – Construção

SB.009487/2001-80 – Abertura de rua

SB.010074/2009-28 – Benefício Fiscal – Lei 6091/2010 – Cobertura Vegetal

SB.013752/2009-11 – Desapropriação

SB.013753/2009-72 – Revisão IPTU

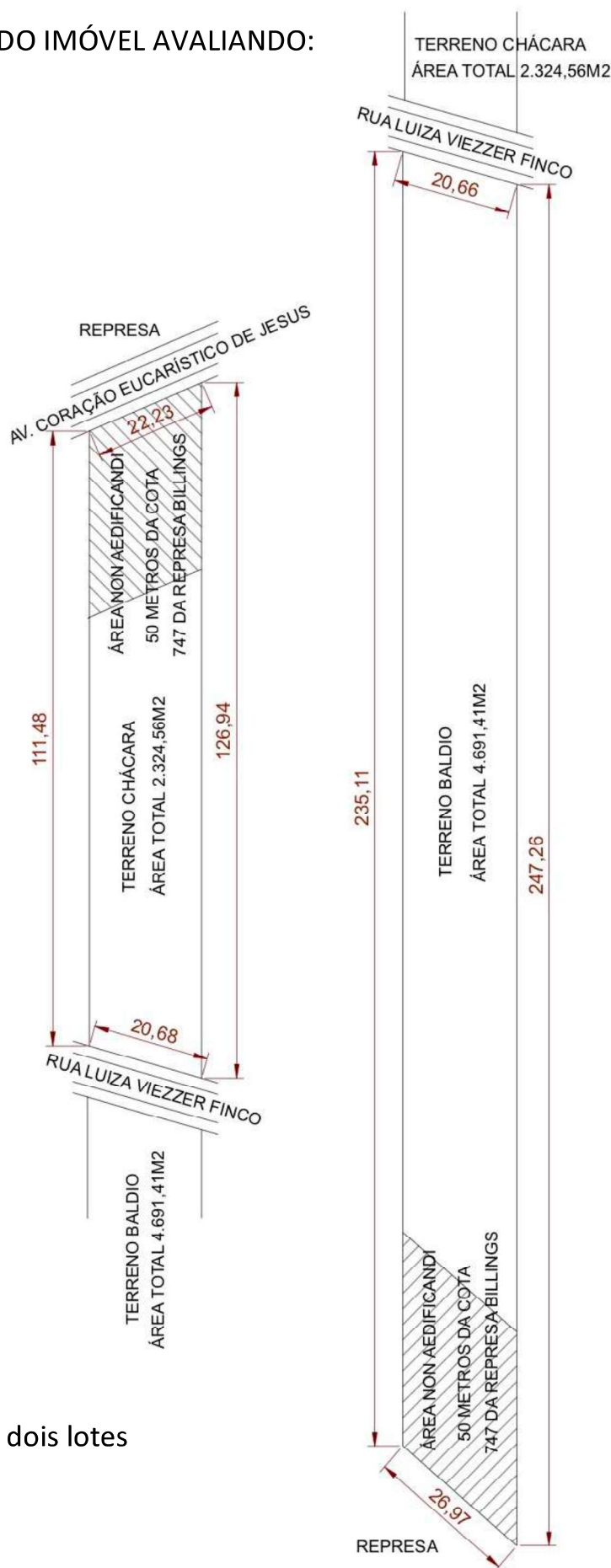
SB.004937/2010-76 – Alvará de Conservação

48-10256/15 – CETESB

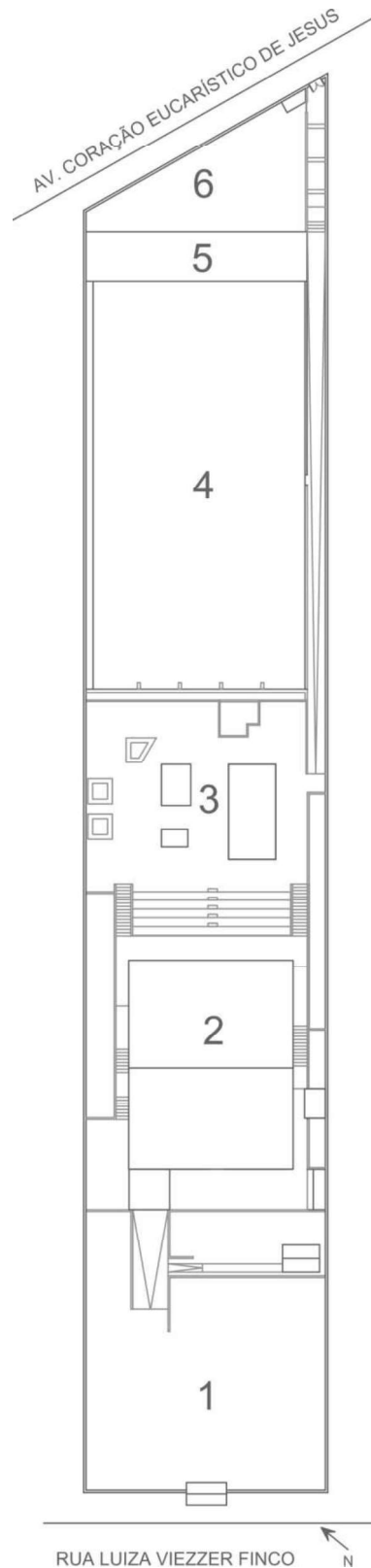
Estes processos foram analisados e informações que julgamos pertinentes foram inclusas no corpo do presente laudo



4.4. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO:

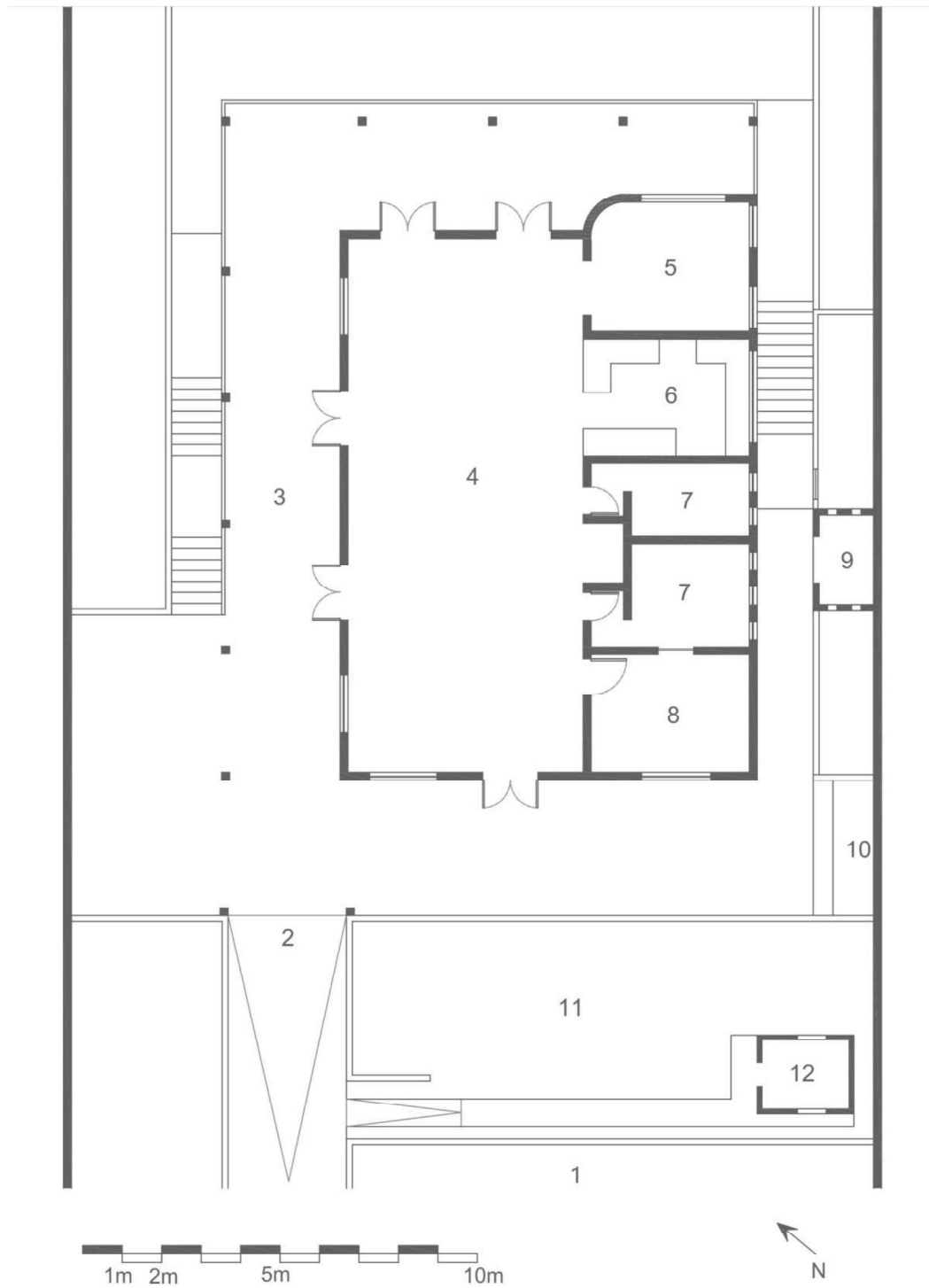


Situação atual dos dois lotes
Sem escala



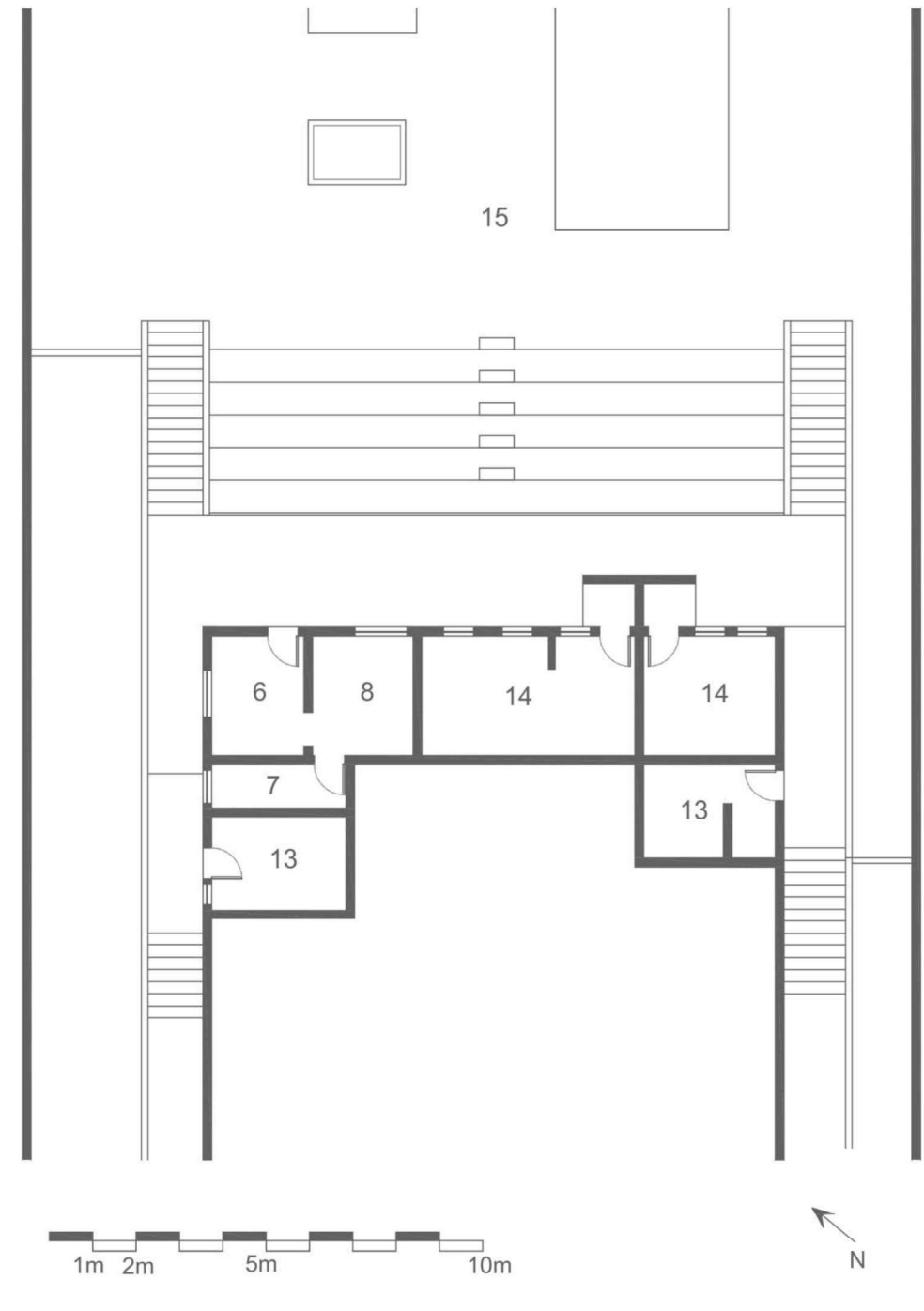
Planta esquemática de cobertura. Sem escala.

Legenda: 1. Estacionamento / 2. Casa / 3. Piscinas / 4. Campo de futebol / 5. Vestiários / 6. Quintal



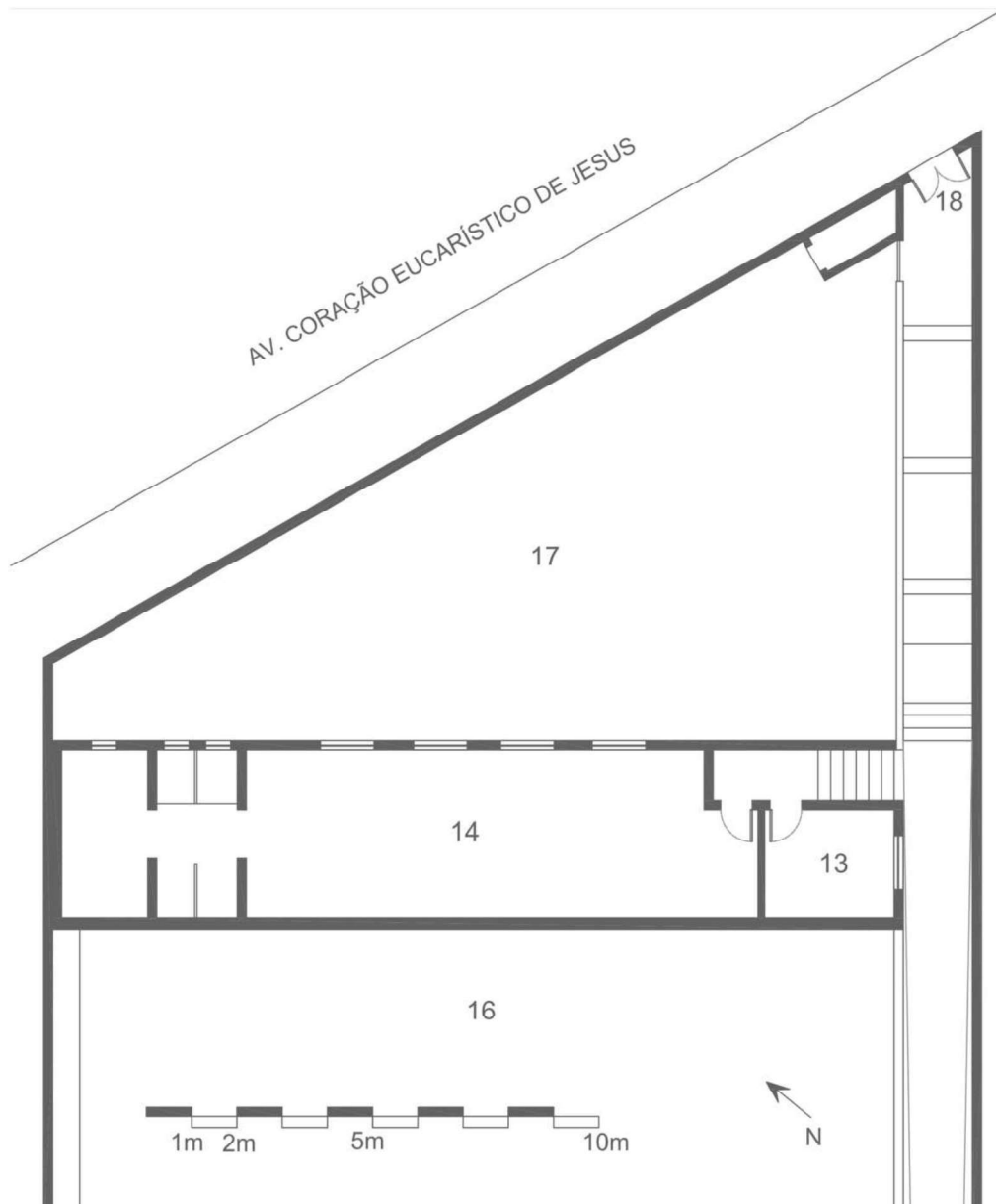
Planta esquemática da casa. Escala gráfica.

Legenda: 1. Estacionamento / 2. Rampa de acesso / 3. Varanda / 4. Salão / 5. Churrasqueira / 6. Cozinha / 7. Banheiro / 8. Dormitório / 9. Lavanderia / 10. Oratório / 11. Jardim / 12. Casinha infantil



Planta esquemática área da piscina. Escala gráfica.

Legenda: 6. Cozinha caseiro / 7. Banheiro caseiro / 8. Dormitório caseiro /
13. Depósito / 14. Vestiários / 15. Piscinas



Planta esquemática vestiários. Escala gráfica.

Legenda: 13. Depósito / 14. Vestiários / 16. Campo de futebol / 17. Quintal / 18. Acesso Avenida Coração Eucarístico de Jesus.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

4.5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

DADOS DO IMÓVEL:

Endereço	Rua Luiza Viezzer Finco, nº 200 (numeração atual)
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Zona Fiscal	620
Quadra	102
Lote	005
Logradouro	08461.620.102-1
Índice Fiscal	R\$15,20/m ² @ 2014
Matrícula	42.185 do 2ºCRI São Bernardo do Campo
Área do Terreno	7.519,80m² - MATRÍCULA (DESATUALIZADO) 2.324,56m² - TERRENO CHÁCARA 4.691,41m² - TERRENO BALDIO OBS: Áreas de terreno utilizadas foram extraídas do levantamento topográfico constante no processo 48-10256/15 – CETESB
Dimensões do Terreno	Vide desenhos no item 4.2
Topografia	Declive até 15%
Forma do Terreno	Trapezoidal
Área construída verificada na vistoria	151,32m ² – Casa principal 66,20m ² – Casa principal inferior 123,65m ² – Varanda coberta 7,30m ² – Casa infantil 4,50m ² – Lavanderia 44,30m ² – Piscina 78,25m ² – Vestiário TOTAL = 475,52m ² OBS: Áreas construídas utilizadas foram aferidas na vistoria e são diferentes das apresentadas no processo 48-10256/15 – CETESB
Categoria	Chácara (para eventos)
Uso	Residência unifamiliar
Padrão geral da edificação considerando eventuais benfeitorias	Casa principal – 1.2.5 – Casa padrão médio Varanda coberta – 3.1.2 – Cobertura padrão médio Casa infantil – 1.2.3 – Casa padrão econômico Lavanderia – 1.2.4 – Casa padrão simples Piscina – 1.2.4 – Casa padrão simples Vestiário – 1.2.3 – Casa padrão econômico – Estrutura inacabada
Estado geral de conservação	Casa principal – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples Varanda coberta – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

	Casa infantil – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
	Lavanderia – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
	Piscina – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
	Vestiário – “f” – Necessitando de reparos simples a importantes
Dormitórios	2
Banheiros	6
Vagas de garagem	20 descobertas
Idade aproximada da edificação	30 anos
Rede de água	Sim
Rede de Esgoto	Sim
Pavimentação	Não
Gás canalizado	Não
Guias e sarjetas	Não
Captação de águas pluviais	Não
Passeios (calçadas)	Não
Internet rápida	Não
Energia domiciliar	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede telefônica	Sim
Telefonia celular	Sim
Transporte coletivo	Sim
Urbanização	Sim
Coleta seletiva de lixo	Sim
TV a cabo	Não

CARACTERÍSTICAS:

O imóvel avaliando possui terreno de topografia acidentada, tendo na matrícula largura uniforme de 19,50 metros, no lado que confronta com a Gleba F, mede 375 metros, no lado que confronta com a Gleba K, mede 395,30 metros, confrontando nas extremidades Sudoeste e Nordeste com a curva de nível da cota 747 da Represa Billings, encerrando área total de 7.519,80 m².

Conforme pode ser visto nos desenhos acima, o terreno atualmente foi dividido em dois lotes distintos, através do prolongamento da Rua Luiza Viezzer Finco (não pavimentada), sendo que todas as construções do imóvel se encontram na parte menor (nordeste), enquanto que a maior (sudoeste) está intocada (vegetação nativa).

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

O terreno onde está a chácara sofreu desapropriação para criação de nova rua de acesso (Av. Coração Eucarístico de Jesus) Essa desapropriação gerou remanescente do outro lado da rua que não pode ser desmembrado nem sofrer qualquer tipo de ocupação.

Este imóvel foi concebido para ser um grande salão de festas. Trata-se de uma propriedade concebida exclusivamente para receber eventos, tais como festas e reuniões familiares. Isso se deve ao fato de possuir apenas um quarto sem banheiro privativo, tendo apenas uma cama se solteiro. Esse tipo de imóvel, apesar de atender de forma satisfatória ao que se pretende, uma casa para eventos, possui menor liquidez de mercado, por tratar-se de imóvel de características únicas / peculiares.

O acesso principal, a partir da Rua Luiza Viezzer Finco, se dá através de portão de madeira, na parte mais alta do terreno.

O terreno da chácara é dividido a grosso modo em 5 platôs.

O primeiro platô é destinado ao estacionamento. Uma grande área aberta com piso batido e um pouco de brita.

No segundo platô, foi implantada a casa principal, construída com paredes de alvenaria e telhado com estrutura de madeira e telhas de barro. A varanda, com piso cerâmico e guarda-corpo de ferro, contorna todo o salão e a churrasqueira. Descendo por escadas e corredores laterais, revestidos de piso cerâmico, chega-se ao nível inferior da casa, onde estão: aposentos do caseiro, dois depósitos e os vestiários da piscina.

Já no terceiro platô, 2,50 metros abaixo do nível inferior da casa, estão as piscinas, revestidas com lona ou de fibra, dispostas sobre um grande espaço pavimentado e revestido com pedras mineiras. Duas escadas implantadas nas laterais de uma pequena arquibancada de concreto, levam aos vestiários.

O quarto platô do imóvel é acessado através de uma rampa lateral muito extensa. Ela leva ao campo de futebol, depósito e vestiário. Esse bloco foi construído com paredes de alvenaria e telhas Eternit.

Por fim uma pequena área inutilizada, na parte mais baixa do setor nordeste (quinto platô), estabelece o limite com a Avenida Coração Eucarístico de Jesus (não pavimentada). Um pequeno portão metálico serve como acesso secundário, a partir dessa via. Um muro foi

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

edificado, após a desapropriação de parte do terreno para construção da referida rua.

O imóvel possui boa qualidade de espaço e é bem distribuído pelo terreno, porém apresenta muitos sinais de desgaste e espaços inacabados.

Todas as paredes externas da propriedade, assim como os muros, estão bastante deterioradas.

Os guarda-corpos apresentam pontos de ferrugem, e o portão do campo já está em processo acelerado de corrosão.

O vestiário do campo de futebol está inacabado e não tem chuveiros instalados.

Uma reforma geral da propriedade é necessária.

DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES:**SALÃO**

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Madeira
Esquadrias	Madeira
Pé direito	Inclinado – de 3,30m a 5,00m
Características	Espaço amplo com estrutura do telhado de madeira aparente. Ventiladores de teto.

DORMITÓRIO

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Madeira
Pé direito	2,75m
Características	Armários embutidos e portas de madeiras. Acesso direto a banheiro compartilhado.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

COZINHA

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,76m
Características	Cozinha aberta para o salão. Bancadas de granito e armários planejados. Piso emborrachado sobre revestimento cerâmico.

CHURRASQUEIRA

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,76m
Características	Forno de pizza e churrasqueira de tijolos, bancadas de granito e gabinete de madeira. Piso emborrachado sobre revestimento cerâmico.

BANHEIROS (CASA PRINCIPAL)

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,75m
Características	Bancada da pia de granito e gabinetes de madeira. Várias cabines, sendo uma com chuveiro elétrico em um dos banheiros. Divisórias de vidro e alumínio. Louças brancas. Portas de madeira.

LAVANDERIA

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico Látex sobre massa
Forro	-
Esquadrias	-
Pé direito	2,40m
Características	Espaço externo, na lateral da casa. Base do tanque de alvenaria.



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

DORMITÓRIO (FUNCIONÁRIO)

Piso	Pedra ardósia
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,61m
Características	Porta de madeira.

COZINHA (FUNCIONÁRIO)

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,61m
Características	Estrutura da bancada da pia de alvenaria. Cuba de aço inox. Portas de madeira.

BANHEIRO (FUNCIONÁRIO)

Piso	Pedra ardósia
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,61m
Características	Chuveiro elétrico e louças brancas. Porta de madeira.

VESTIÁRIOS (PISCINA)

Piso	Pedra ardósia
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,61m
Características	Várias cabines com vasos sanitários ou chuveiros elétricos. Louças brancas. Portas de madeira.

DEPÓSITO 01 (PISCINA)

Piso	Pedra ardósia
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,21m
Características	Porta de madeira.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

DEPÓSITO 02 (PISCINA)

Piso	Concreto
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	-
Pé direito	2,21m
Características	Porta de madeira.

VESTIÁRIOS (CAMPO DE FUTEBOL)

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	-
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	3,00m
Características	Espaço com duas cabines com vasos sanitários, uma pia, um mictório e box para três chuveiros elétricos.

DEPÓSITO (CAMPO DE FUTEBOL)

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	-
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	3,00m
Características	Estantes de alvenaria e porta de madeira.



4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:



FOTO 01: Vista da fachada da chácara desde Rua Luiza Viezzer Finco.



FOTO 02: Vista a partir da Rua Luiza Viezzer Finco sentido sudeste.



FOTO 03: Vista da área desocupada pertencente ao imóvel.



FOTO 04: Vista da área desocupada pertencente ao imóvel.



FOTO 05: Vista da área desocupada pertencente ao imóvel.



FOTO 06: Vista a partir da Rua Luiza Viezer Finco sentido noroeste.



FOTO 07: Vista do estacionamento interno.



FOTO 08: Vista do estacionamento interno.



FOTO 09: Vista da casinha infantil.



FOTO 10: Vista da casa desde rampa de acesso.



FOTO 11: Vista da casa.



FOTO 12: Vista da varanda da casa.



FOTO 13: Vista da varanda da casa.



FOTO 14: Vista da varanda da casa.



FOTO 15: Vista do imóvel desde a varanda.



FOTO 16: Vista do salão.



FOTO 17: Vista do salão.



FOTO 18: Vista do salão.



FOTO 19: Vista do dormitório.



FOTO 20: Vista do dormitório.



FOTO 21: Vista da entrada do banheiro feminino.



FOTO 22: Vista do banheiro feminino.



FOTO 23: Vista do banheiro feminino.



FOTO 24: Vista do nicho entre os banheiros.



FOTO 25: Vista da entrada do banheiro masculino.



FOTO 26: Vista do banheiro masculino.



FOTO 27: Vista do banheiro masculino.



FOTO 28: Vista da cozinha.



FOTO 29: Vista da cozinha.



FOTO 30: Vista da cozinha.



FOTO 31: Vista da churrasqueira.



FOTO 32: Vista da churrasqueira.



FOTO 33: Vista da varanda com escada de acesso ao nível inferior.



FOTO 34: Vista do corredor lateral esquerdo desde nível inferior.



FOTO 35: Vista de depósito no corredor esquerdo.



FOTO 36: Vista do corredor lateral direito.



FOTO 37: Vista do oratório.



FOTO 38: Vista da lavanderia.



FOTO 39: Vista da fachada lateral direita da casa.



FOTO 40: Vista do corredor lateral direito desde nível inferior.



FOTO 41: Vista de depósito no corredor lateral direito.



FOTO 42: Vista da fachada posterior da casa.



FOTO 43: Vista de um dos vestiários da piscina.



FOTO 44: Vista de um dos vestiários da piscina.



FOTO 45: Vista da entrada do outro vestiário da piscina.



FOTO 46: Vista do outro vestiário da piscina.

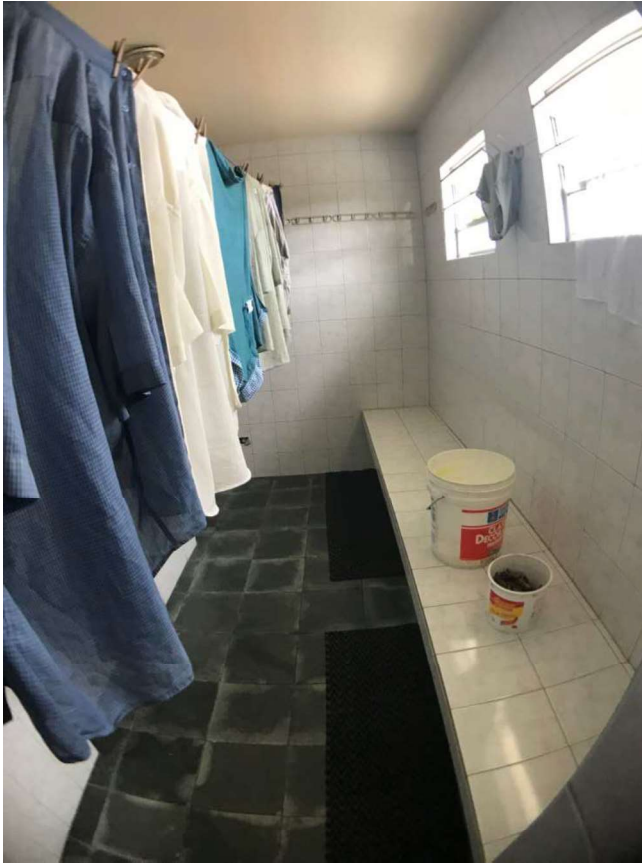


FOTO 47: Vista do outro vestiário da piscina.



FOTO 48: Vista do outro vestiário da piscina.



FOTO 49: Vista da cozinha do caseiro.



FOTO 50: Vista da cozinha do caseiro.

#



FOTO 51: Vista do dormitório do caseiro.

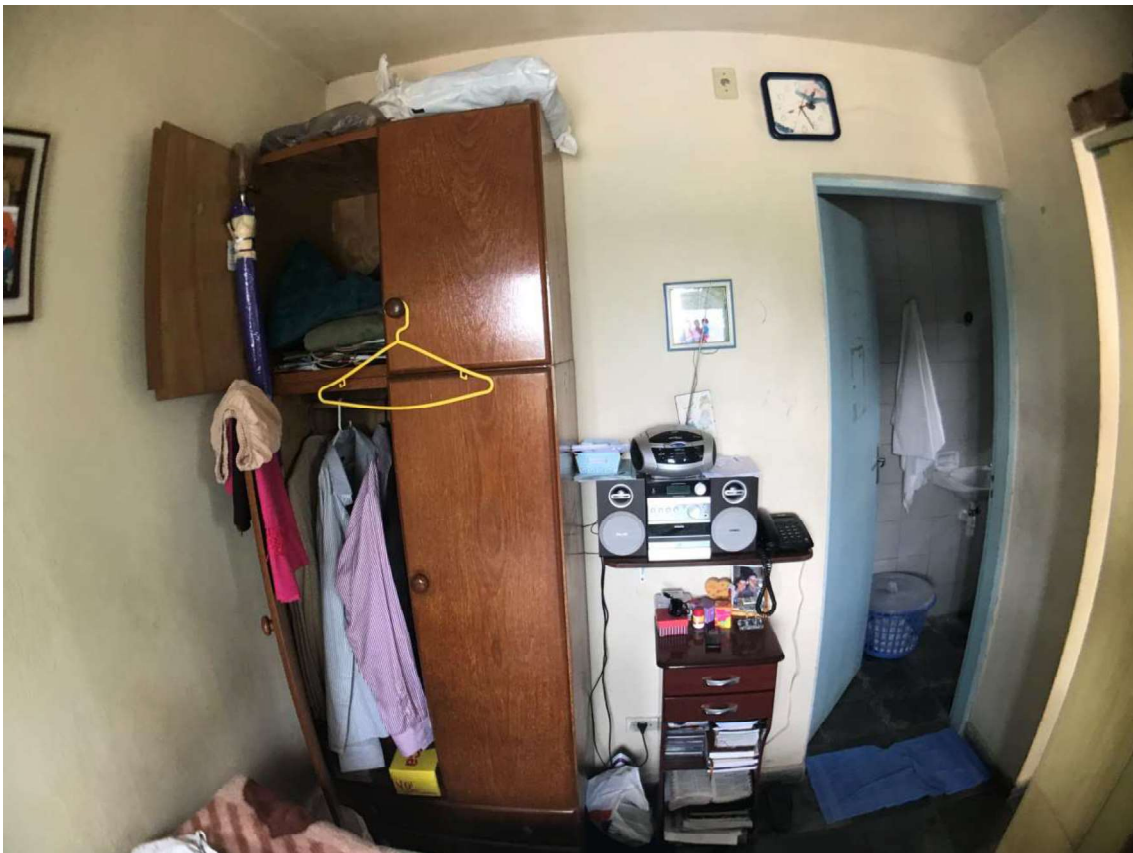


FOTO 52: Vista do dormitório do caseiro.



FOTO 53: Vista do banheiro do caseiro.



FOTO 54: Vista das piscinas.



FOTO 55: Vista das piscinas.



FOTO 56: Vista das piscinas, com casa ao fundo.



FOTO 57: Vista do campo de futebol.



FOTO 58: Vista da rampa lateral, entre piscinas e campo.



FOTO 59: Vista do campo de futebol, com casa ao fundo.



FOTO 60: Vista da Represa Billings desde o campo.



FOTO 61: Vista da rampa lateral desde os vestiários do campo de futebol.



FOTO 62: Vista dos vestiários do campo.



FOTO 63: Vista da entrada dos vestiários do campo.



FOTO 64: Vista dos vestiários.



FOTO 65: Vista dos vestiários.



FOTO 66: Vista dos vestiários.



FOTO 67: Vista dos vestiários.



FOTO 68: Vista do depósito do campo de futebol.



FOTO 69: Vista da Represa Billings desde parte posterior do lote.



FOTO 70: Vista da fachada dos vestiários e espaço livre nos fundos do lote.



FOTO 71: Vista do muro sobre Avenida Coração Eucarístico de Jesus.



FOTO 72: Vista desde Avenida Coração Eucarístico de Jesus, sentido oeste.



FOTO 73: Vista da Represa desde Avenida Coração Eucarístico de Jesus.



FOTO 74: Vista desde Avenida Coração Eucarístico de Jesus, sentido leste.



FOTO 75: Vista geral do imóvel desde margem da Represa Billings.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel foi avaliado utilizando-se o **Método Evolutivo**, segundo os preceitos da norma IBAPE/SP de 2011.

A valoração do bem foi feita pela somatória do valor do terreno, obtido pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, somado ao valor das benfeitorias, determinado através da metodologia contida no estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**” do IBAPE/SP

O Método evolutivo define que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o Fator de Ajuste de Mercado (F_{AM}), conforme segue:

$$V_i = (V_t + VB) \times F_{AM}$$

Onde:

V_i = Valor de mercado do imóvel

V_t = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

F_{AM} = Fator de ajuste de mercado – Fator de comercialização de um bem, dado pela dinâmica específica de mercado daquela região, naquela data. Esse fator pode gerar valorização ou desvalorização do bem, definido pela dinâmica de mercado aferida na ocasião da elaboração deste trabalho. Caso o mercado esteja em tendência de alta, com grande demanda e poucas ofertas, é natural que sejam observados valores mais elevados de comercialização. De forma semelhante, quando se observa que o mercado está em tendência de baixa, com poucos imóveis sendo negociados, dada a escassez de compradores ou a situação econômica desfavorável, podemos observar um desconto sobre os valores verificados no cálculo.

A presente avaliação está dividida em dois valores distintos. Primeiro será apresentado o cálculo da chácara, em seguida o cálculo do terreno baldio.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

No Anexo I pode ser observada a pesquisa de mercado realizada na região. A informação ali contida subsidiou os cálculos contidos no Anexo II, nos trazendo os seguintes valores:

5.1. VALORAÇÃO DA CHÁCARA:

Valor do m² de terreno (V_t) = 155,23 R\$/m²

Área do terreno avaliando = 2.324,56m²

V_t = 155,23 x 2.324,56

V_t = 360.841,44

Valor das Benfeitorias (V_B) = 485.557,45

Fator de Ajuste de Mercado (F_{AM}) = 0,9544

Substituindo-se os valores na equação temos:

$$V_i = (V_t + V_B) \times F_{AM}$$

$$V_i = (360.841,44 + 485.557,45) \times 0,9544$$

$$V_i = 807.835,06$$

que, em números redondos, é igual a:

VALOR DA CHÁCARA**R\$ 810.000,00****Abril/2018**

5.2. VALORAÇÃO DO TERRENO BALDIO:

Valor do m² de terreno (V_t) = 155,23 R\$/m²

Área do terreno avaliando = 4.691,41m²

V_t = 155,23 x 4.691,41

V_t = 728.247,57

Fator de Ajuste de Mercado (F_{AM}) = 1,0000 – O desconto observado em pesquisa de mercado só foi considerado para o caso da chácara, que se trata de terreno edificado. Dado a grande escassez de oferta de terrenos na região na data da elaboração da pesquisa de mercado, entendeu-se que não haveria desconto para a comercialização do terreno

Substituindo-se os valores na equação temos:

$$V_i = V_t \times F_{AM}$$

$$V_i = 728.247,57 \times 1,0000$$

$$V_i = 728.247,57$$

que, em números redondos, é igual a:

VALOR DO TERRENO
(PREVIAMENTE DESMEMBRADO E REGULARIZADO)

R\$ 730.000,00

Abril/2018

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

5.3. PREMISSAS ASSUMIDAS PARA O CÁLCULO DA PRESENTE AVALIAÇÃO:

1. Esta chácara é uma propriedade concebida exclusivamente para realização de festas e reuniões, ou seja, uma casa de eventos. Apesar de ela atender satisfatoriamente ao uso que se pretende, esse fato representa substancial diminuição na liquidez de venda, por tratar-se de imóvel de características únicas / peculiares. Entende-se que tal produto atende a uma demanda específica de potenciais compradores. Na eventualidade de este imóvel ser colocado no mercado, **e se constatado a escassez de ofertas de compra**, é aconselhável se estabelecer um desconto no valor final aferido para que haja um aumento na liquidez. **Tal desconto não está sendo considerado na valoração do bem e fica arbitrado em 10% sobre o valor total da chácara, perfazendo um desconto total de R\$80.000,00**

VALOR CHÁCARA = R\$810.000,00

VALOR CHÁCARA COM DESCONTO = R\$730.000,00

Este desconto deverá ser considerado tão somente se as condições de mercado assim se apresentarem, no decorrer do processo de comercialização do imóvel.

2. Os proprietários deverão dar prosseguimento ao processo 48-10256/15 CETESB, que dentre vários objetivos, visa a regularização da chácara e o desmembramento dos dois lotes. Entende-se que a Gleba I.1, que é um remanescente da desapropriação para passagem da Avenida Coração Eucarístico de Jesus, tem área inferior a 500m² (área mínima de lote para essa região) e está dentro do recuo mínimo de 50m da cota 747 da represa, o que impossibilita qualquer tipo de utilização. Desta forma, esta gleba não apresenta qualquer valor comercial e não foi considerada. Dentro da mesma linha, as Glebas I.2 e I.4 são desapropriações para passagem da Avenida Coração Eucarístico de Jesus e Rua Luiza Viezzer Finco, respectivamente. Estas, portanto, são áreas sem valor

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

comercial e não foram computadas. Portanto, as áreas efetivamente utilizadas para valoração dos dois terrenos foram:

TERRENO CHÁCARA = 2.324,56m²**TERRENO BALDIO = 4.691,41m²**

3. Deverá ser concluído o processo de desmembramento de matrícula, viabilizando a venda do terreno baldio separadamente da chácara, portanto, **é condição indissociável que o valor hora apresentado refere-se a terreno previamente desmembrado e regularizado.**
4. A área 5 (vestiários), que está entre o campo de futebol e a Avenida Coração Eucarístico de Jesus, encontra-se atualmente em desacordo com a legislação vigente, por se tratar de edificação erigida dentro do recuo mínimo de 50 metros da cota 747 da Represa Billings. É nosso entendimento que a única forma de regularizar o terreno da chácara é através da demolição desta área, porém, tal decisão deverá ser verificada junto aos órgãos competentes (Secretaria de Gestão Ambiental da PMSBC e CETESB). **Portanto, deve-se frisar que a valoração hora apresentada para a chácara considera o terreno já desmembrado e regularizado.** Os custos para efetivação deste processo não estão sendo considerados.
5. Deve-se notar que na eventualidade da demolição da área 5 (vestiários), haveria uma depreciação do valor da chácara da ordem de R\$40.000,00

VALOR CHÁCARA = R\$810.000,00**VALOR CHÁCARA COM DEMOLIÇÃO DA ÁREA 5 = R\$770.000,00**

6. CONCLUSÃO:

Para determinar o valor do imóvel, soma-se o valor da chácara e do terreno baldio:

Valor da chácara= R\$ 810.000,00

Valor do terreno baldio = R\$ 730.000,00

Portanto, determinamos para o imóvel, o valor de:

Valor do Imóvel
Matrícula 42.185 do 2º CRI SBC
R\$ 1.540.000,00
Abril/2018



7. ENCERRAMENTO:

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 71 (setenta e uma) folhas, todas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada pelo **Perito signatário**.

Atesto que o imóvel alvo do presente **Laudo de Vistoria** foi inspecionado e vistoriado “in loco” e pessoalmente por este Perito.

Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, nenhum interesse na comercialização do material em avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou as partes envolvidas.

No melhor conhecimento e a crédito deste signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Anexos:

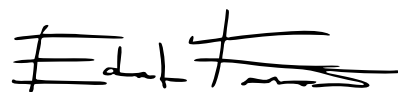
Anexo I – Pesquisa expedita de valores de venda de casas, chácaras e terrenos baldios 13 (treze folhas)

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 16 (dezesesseis folhas)

Anexo III – Documentação referente ao imóvel, contendo 11 (onze folhas)

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 10 de abril de 2018.



Eduardo C. T. Ferrão

ANEXO I
PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS, CHÁCARAS E
TERRENOS BALDIOS



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 01:

Endereço	Rua Professor Oswaldo Coneglian
Bairro	dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	620 / N/A / N/A / 06277
Índice Fiscal	R\$ 42,79 @ 2014 – Fator localização consid. = 0,50
Área do terreno	6.060m ²
Dimensões do terreno	Largura = 35m, Profundidade = 173m
Área útil	980m ²
Dormitórios	5
Banheiros	(2 Privativo) – (10 Social) – (1 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	8 cobertas e 57 descobertas
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	13
Topografia	plana
Características	Chácara clube, sala com varanda ampla, cozinha planejada, piscina com 50m ² , campo de futebol, lazer completo, vestiário com 10 banheiros, casa de caseiro
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	CH0069
Valor	2.800.000,00
Imobiliária / contato	Guaira Imóveis / 4126-7300



ELEMENTO nº 02:

Endereço	Rua Antônio Vertamatti
Bairro	Riacho Grande
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	611 / 404 / 035 / 06205
Índice Fiscal	R\$ 9,42 @ 2014
Área do terreno	3.000,00m ²
Dimensões do terreno	N/A
Área útil	150m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(0 Privativo) – (5 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	20
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	10
Topografia	plana
Características	Chácara mobiliada, sala dois ambientes, cozinha com varanda, salão de festas independente com churrasqueira, piscina, campo de futebol, vestiário, playground, horta, bosque
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	200,00
Referencia imobiliária	CH0064
Valor	650.000,00
Imobiliária / contato	Pinotti Imóveis / 2184-9999



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 03:

Endereço	Rua José Farhat
Bairro	dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	620 / 033 / 003 / 06002
Índice Fiscal	R\$ 53,29 @ 2014 – Fator localização consid. = 0,50
Área do terreno	8.000m ²
Dimensões do terreno	Frente = 64m ² / Profundidade = 125m ²
Área útil	900m ²
Dormitórios	5
Banheiros	(5 Privativo) – (4 Social) – (2 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	40
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	10
Topografia	Declive até 10%
Características	Salão de festas com churrasqueira, casa na beira da represa, praia particular, piscina aquecida, sauna, garagem para barco, canil, casa toda mobiliada, casa caseiro
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	IM36767159
Valor	2.900.000,00
Imobiliária / contato	ZAP Imóveis / Sr. João / 2914-1001



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 04:

Endereço	Estrada do Rio Acima
Bairro	dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	N/A
Índice Fiscal	R\$ 15,20 (considerado)
Área do terreno	6.000m ²
Dimensões do terreno	N/A
Área útil	750m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(2 Privativo) – (4 Social) – (2 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	20
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	25
Topografia	Declive até 5%
Características	Suíte com hidromassagem e planejados, sala 2 ambientes, piso cerâmico, cozinha e copa com planejados, despensa, escritório, pomar, quadra, espaço gourmet com churrasqueira e forno, piscina, salão de jogos, lareira, sauna, canil
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	1000-1-9196
Valor	1.950.600,00
Imobiliária / contato	Porto Real Imóveis / 4368-5122



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 05:

Endereço	Estrada Martim Afonso de Souza
Bairro	Riacho Grande
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	N/A
Índice Fiscal	R\$ 15,20 (considerado)
Área do terreno	1.840m ²
Dimensões do terreno	N/A
Área útil	301m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(1 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	2
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Declive acentuado aos fundos do lote
Características	Sala com 2 ambientes e lareira, terraço amplo com bar e churrasqueira, casa caseiro
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	CH0055
Valor	720.000,00
Imobiliária / contato	Pinotti Imóveis / 2184-9999



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 06:

Endereço	Rua Atílio Salum
Bairro	dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	N/A
Índice Fiscal	R\$ 15,20 (considerado)
Área do terreno	2.590m ²
Dimensões do terreno	N/A
Área útil	360m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(2 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	10
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Aclive até 10%
Características	Casa principal com 1 dormitório, sala, cozinha e lavanderia. Churrasqueira com 2 dormitórios, pomar
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	8474
Valor	950.000,00
Imobiliária / contato	Open negócios Imobiliários / 4990-0707



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 07:

Endereço	Estrada Martim Afonso de Souza
Bairro	Riacho Grande
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	N/A
Índice Fiscal	R\$ 69,03 @ 2014 – Coeficiente considerado = 0,50
Área do terreno	1.775m ²
Dimensões do terreno	N/A
Área útil	408m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	2
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	15
Topografia	Declive superior a 10%
Características	Duas casas independentes, bela vista para represa, churrasqueira
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	CH0066
Valor	1.500.000,00
Imobiliária / contato	Pinotti Imóveis / 2184-9999



#

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 08:

Endereço	Rua Ângela Gianotto
Bairro	Riacho Grande
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	N/A
Índice Fiscal	R\$ 15,20 (considerado)
Área do terreno	5.300m ²
Dimensões do terreno	N/A
Área útil	522m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(3 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	10
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Declive até 5%
Características	Suíte máster com closet, sala 3 ambientes com lareira, cozinha planejada, dependências de empregados, varanda, salão de festas e jogos, churrasqueira, forno de pizza, lago
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	CH0046
Valor	1.600.000,00
Imobiliária / contato	Pinotti Imóveis / 2184-9999



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 09:

Endereço	N/A
Bairro	Riacho Grande
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	N/A
Índice Fiscal	R\$ 15,20 (considerado)
Área do terreno	1.401m ²
Dimensões do terreno	Frente = 13,50m ² / Profundidade = 104,80m ²
Área útil	431m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (3 Social) – (1 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	4
Categoria	Terreno baldio
Idade estimada da edificação	13
Topografia	plana
Características	3 salas sendo uma com lareira, cozinha ampla, salão de festas com churrasqueira, forno a lenha, piscina, casa caseiro
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	CH0054
Valor	1.200.000,00
Imobiliária / contato	Guaíra Imóveis / 4126-7300



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 10:

Endereço	N/A
Bairro	Jardim da Colina
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	N/A
Índice Fiscal	R\$ 15,20 (considerado)
Área do terreno	3.100m ²
Dimensões do terreno	Frente = 10,50m ² / Profundidade = 300m ²
Área útil	290m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(1 Privativo) – (3 Social) – (0 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	N/A
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	18
Topografia	plana
Características	Sala 2 ambientes, despensa, varanda, pomar, casa infantil, chalé completo, 2 piscinas, churrasqueira, forno e fogão a lenha, chapa, balcão refrigerado
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	CH0073
Valor	1.000.000,00
Imobiliária / contato	Guaira Imóveis / 4126-7300



#

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 11:

Endereço	N/A
Bairro	Riacho Grande
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	N/A
Índice Fiscal	R\$ 15,20 (considerado)
Área do terreno	1.888m ²
Dimensões do terreno	N/A
Área útil	650m ²
Dormitórios	5
Banheiros	(2 Privativo) – (3 Social) – (1 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	2
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	25
Topografia	plana
Características	Piscina 6x12m, área gourmet envidraçada com churrasqueira, forno e fogão a lenha, fundo para represa com píer para lanchas, casa principal toda avarandada, cozinha americana, casa caseiro, casa hóspedes
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	CH0087
Valor	1.500.000,00
Imobiliária / contato	Guaira Imóveis / 4126-7300



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 12:

Endereço	N/A
Bairro	Riacho Grande
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	N/A
Índice Fiscal	R\$ 15,20 (considerado)
Área do terreno	3.600m ²
Dimensões do terreno	Frente = 30m ² / Profundidade = 120m ²
Área útil	550m ²
Dormitórios	4
Banheiros	(4 Privativo) – (6 Social) – (1 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	3
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	plana
Características	Suíte máster com hidro e closet, sala com lareira, frente para represa com píer, churrasqueira, forno e fogão a lenha, piscina, sauna, vestiário, salão de festas, aquecimento solar central, casa caseiro, canil
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	CH0024
Valor	1.100.000,00
Imobiliária / contato	Giseli Imóveis / 4352-9111



ANEXO II
TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES									
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3		4	
		Transposição		Profundidade		Testada		Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
Paradigma	Vu	ΔV1	Vu' → (-)ΔV1	ΔV2	Vu' → (-)ΔV2	ΔV3	Vu' → (-)ΔV3	ΔV4	Vu' → (-)ΔV4
1	92,63	-92,63	185,26	0,00	92,63	0,00	92,63	0,00	92,63
2	191,28	72,74	118,54	0,00	191,28	0,00	191,28	0,00	191,28
3	77,11	-77,11	154,23	0,00	77,11	0,00	77,11	0,00	77,11
4	127,60	0,00	127,60	0,00	127,60	0,00	127,60	0,00	127,60
5	161,17	0,00	161,17	0,00	161,17	0,00	161,17	0,00	161,17
6	165,36	0,00	165,36	0,00	165,36	0,00	165,36	0,00	165,36
7	219,23	-219,23	438,46	0,00	219,23	0,00	219,23	0,00	219,23
8	149,87	0,00	149,87	0,00	149,87	0,00	149,87	0,00	149,87
9	311,87	0,00	311,87	0,00	311,87	0,00	311,87	0,00	311,87
10	162,85	0,00	162,85	0,00	162,85	0,00	162,85	0,00	162,85
11	280,02	0,00	280,02	0,00	280,02	0,00	280,02	0,00	280,02
12	128,46	0,00	128,46	0,00	128,46	0,00	128,46	0,00	128,46
Média	172,29		198,64		172,29		172,29		172,29
Desvio Padrão	69,89		96,14		69,89		69,89		69,89
Coefficiente Variação	40,57%		48,40%		40,57%		40,57%		40,57%

Tabela 02

VALIDAÇÃO DOS FATORES						
Coeficiente	Tipo	Utilização				Resultado
		Isolado		Ausente		
Nenhum		48,4%				
Transposição	Obrigatório	● 40,6%	● 48,4%	●		Usar
Profundidade	Obrigatório	● 48,4%	● 40,6%	●		Usar
Testada	Obrigatório	● 48,4%	● 40,6%	●		Usar
Topografia	Complementar	● 48,4%	● 40,6%	●		Usar
Todos				40,6%		

Tabela 03

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

SANEAMENTO AMOSTRAL					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	92,63				
2	191,28	191,28	191,28	191,28	191,28
3	77,11				
4	127,60	127,60	127,60	127,60	127,60
5	161,17	161,17	161,17	161,17	161,17
6	165,36	165,36	165,36	165,36	165,36
7	219,23	219,23			
8	149,87	149,87	149,87	149,87	149,87
9	311,87				
10	162,85	162,85	162,85	162,85	162,85
11	280,02				
12	128,46	128,46	128,46	128,46	128,46
Média	172,29	163,23	155,23	155,23	155,23
Média + 30%	223,97	212,20	201,80	201,80	201,80
Média - 30%	120,60	114,26	108,66	108,66	108,66
Desvio padrão	69,89	30,68	22,38	22,38	22,38
Elementos	12	8	7	7	7

Tabela 04

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM APREÇO E ELEMENTOS DA PESQUISA DE TERRENOS																	
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			2			3			4					
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Via	Vt
Paradigma			15,20			40,00			20,00			1,00					
Avaliando	2.324,56	155,23	15,20	1,0000	0,0000	40,00	1,0000	0,0000	20,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000	1,0000	155,23	360.841,45
Pesquisados																	
1	6.060,00	155,23		0,5000	-0,5000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	2,0000	310,46	1.881.387,60
2	3.000,00	155,23		1,6136	0,6136		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,6197	96,20	288.605,25
3	8.000,00	155,23		0,5000	-0,5000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	2,0000	310,46	2.483.680,00
4	6.000,00	155,23		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	155,23	931.380,00
5	1.840,00	155,23		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	155,23	285.623,20
6	2.590,00	155,23		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	155,23	402.045,70
7	1.775,00	155,23		0,5000	-0,5000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	2,0000	310,46	551.066,50
8	5.300,00	155,23		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	155,23	822.719,00
9	1.401,00	155,23		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	155,23	217.477,23
10	3.100,00	155,23		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	155,23	481.213,00
11	1.888,00	155,23		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	155,23	293.074,24
12	3.600,00	155,23		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	155,23	558.828,00

Tabela 05



CÁLCULO DO VALOR DE CONSTRUÇÕES - VEIU (IBAPE/SP)															
Elemento	Descrição	Valor Unitário Básico (R\$/m²) fevereiro 2018	Tipo (Padrão)	Pc	Ac	Ir	R	le	%v	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Ec	K	Foc	Vb
1	Casa principal	1.337,98	1.2.5 - Casa padrão médio	1,386	217,43	70	20%	30	42,9%	0,694	d	10,00%	0,624	0,6996	282.083,09
2	Casa infantil	1.337,98	1.2.3 - Casa padrão econômico	0,786	7,30	70	20%	30	42,9%	0,694	d	10,00%	0,624	0,6996	5.370,81
3	Lavanderia	1.337,98	1.2.4 - Casa padrão simples	1,056	4,50	70	20%	30	42,9%	0,694	d	12,00%	0,611	0,6885	4.377,47
4	Piscina	1.337,98	1.2.4 - Casa padrão simples	1,056	44,30	70	20%	30	42,9%	0,694	d	8,09%	0,638	0,7102	44.452,32
5	Varanda coberta	1.337,98	3.1.2 - Cobertura padrão médio	0,246	123,65	20	10%	10	50,0%	0,625	d	8,09%	0,574	0,6170	25.110,75
6	Piso piscina + arquibancada	1.337,98	Valor referencia para esse tipo de benfeitoria	0,150	323,35	70	20%	30	42,9%	0,694	d	8,09%	0,638	0,7102	46.088,32
7	Muros de arrimo campo	1.337,98	Valor referencia para esse tipo de benfeitoria	0,250	144,00	70	20%	30	42,9%	0,694	d	8,09%	0,638	0,7102	34.208,13
8	Vestibulo	1.337,98	1.2.3 - Casa padrão econômico	0,786	78,25	70	20%	30	42,9%	0,694	f	40,00%	0,416	0,5331	43.866,56
														VALOR TOTAL (R\$) =	485.557,45

Tabela 06

AVALIAÇÃO DE TERRENOS - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM															
Elemento	Area do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêneo (R\$/m²)	1		2			3			4		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator Transposição - FI		Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia				
#	At	Vu	Índice Fiscal	Fator Localização	Prof. Equivalente	Pe	Cp	Frete Projetada	Coeficiente de Frente	Índice de Topogr.	Ft	Ft	ΣC	Vua	Vt
Paradigma Pesquisados		155,23		FI	Pe	Cp	Fp	Cf	It	It	Ft	Ft			
1	6.060,00	155,23	42,79	0,5000	303,00	1,0000	20,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	2,0000	310,46	1.881.387,60
2	3.000,00	155,23	9,42	1,6136	150,00	1,0000	20,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	0,6197	96,20	288.605,25
3	8.000,00	155,23	53,29	0,5000	125,00	1,0000	64,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	2,0000	310,46	2.483.680,00
4	6.000,00	155,23	15,20	1,0000	300,00	1,0000	20,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	155,23	931.380,00
5	1.840,00	155,23	15,20	1,0000	92,00	1,0000	20,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	155,23	285.623,20
6	2.590,00	155,23	15,20	1,0000	129,50	1,0000	20,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	155,23	402.045,70
7	1.775,00	155,23	69,03	0,5000	88,75	1,0000	20,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	2,0000	310,46	551.066,50
8	5.300,00	155,23	184,39	1,0000	265,00	1,0000	20,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	155,23	822.719,00
9	1.401,00	155,23	15,20	1,0000	70,05	1,0000	20,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	155,23	217.477,23
10	3.100,00	155,23	15,20	1,0000	155,00	1,0000	20,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	155,23	481.213,00
11	1.888,00	155,23	15,20	1,0000	94,40	1,0000	20,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	155,23	293.074,24
12	3.600,00	155,23	15,20	1,0000	180,00	1,0000	20,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	155,23	558.828,00

Tabela 07

VALORES DAS CONSTRUÇÕES - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO F AM														
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²) Fevereiro 2018	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	%v de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.337,98													485.557,45
1	1.337,98	1.2.5 - Casa padrão médio	1,386	980,00	70,00	20%	13,00	18,6%	0,890	d	8,09%	0,818	0,8543	1.552.607,29
2	1.337,98	1.2.5 - Casa padrão médio	1,386	150,00	70,00	20%	10,00	14,3%	0,918	c	2,52%	0,895	0,9162	254.850,05
3	1.337,98	1.2.5 - Casa padrão médio	1,386	900,00	70,00	20%	10,00	14,3%	0,918	c	2,52%	0,895	0,9162	1.529.100,30
4	1.337,98	1.2.5 - Casa padrão médio	1,386	750,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	c	2,52%	0,739	0,7908	1.099.935,52
5	1.337,98	1.2.5 - Casa padrão médio	1,386	301,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	d	10,00%	0,624	0,6996	350.502,74
6	1.337,98	1.2.5 - Casa padrão médio	1,386	360,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	d	8,09%	0,638	0,7102	474.124,64
7	1.337,98	1.2.5 - Casa padrão médio	1,386	408,00	70,00	20%	15,00	21,4%	0,870	d	8,09%	0,800	0,8396	635.265,18
8	1.337,98	1.2.5 - Casa padrão médio	1,386	522,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	2,52%	0,676	0,7411	717.411,05
9	1.337,98	1.2.5 - Casa padrão médio	1,386	431,00	70,00	20%	13,00	18,6%	0,890	c	2,52%	0,867	0,8940	714.524,24
10	1.337,98	1.2.5 - Casa padrão médio	1,386	290,00	70,00	20%	18,00	25,7%	0,838	d	8,09%	0,771	0,8164	439.068,55
11	1.337,98	1.2.5 - Casa padrão médio	1,386	650,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	d	8,09%	0,696	0,7571	912.582,38
12	1.337,98	1.2.5 - Casa padrão médio	1,386	550,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	d	15,00%	0,468	0,5747	586.154,51

Tabela 08

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE DE MERCADO						
Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1	2.800.000,00	0,90	2.520.000,00	1.881.387,60	1.552.607,29	0,7338
2	650.000,00	0,90	585.000,00	288.605,25	254.850,05	1,0764
3	2.900.000,00	0,90	2.610.000,00	2.483.680,00	1.529.100,30	0,6504
4	1.950.600,00	0,90	1.755.540,00	931.380,00	1.099.935,52	0,8642
5	720.000,00	0,90	648.000,00	285.623,20	390.502,74	0,9584
6	950.000,00	0,90	855.000,00	402.045,70	474.124,64	0,9758
7	1.500.000,00	0,90	1.350.000,00	551.066,50	635.265,18	1,1380
8	1.600.000,00	0,90	1.440.000,00	822.719,00	717.411,05	0,9350
9	1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	217.477,23	714.524,24	1,1588
10	1.000.000,00	0,90	900.000,00	481.213,00	439.068,55	0,9780
11	1.500.000,00	0,90	1.350.000,00	293.074,24	912.582,38	1,1197
12	1.100.000,00	0,90	990.000,00	558.828,00	586.154,51	0,8646
					MÉDIA:	0,9544

Tabela 09

VALOR DO IMÓVEL	
Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	360.841,45
Valor da Benfeitoria - Vb	485.557,45
Fam	0,9544
Valor do Imóvel - Vi	807.835,06
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	155,23
DP da Amostra	22,38
Elementos Usados	7,00
Graus de liberdade	6,00
Amplitude Total	24,35
Amplitude (%)	15,69%
Grau de Precisão	III

Tabela 10

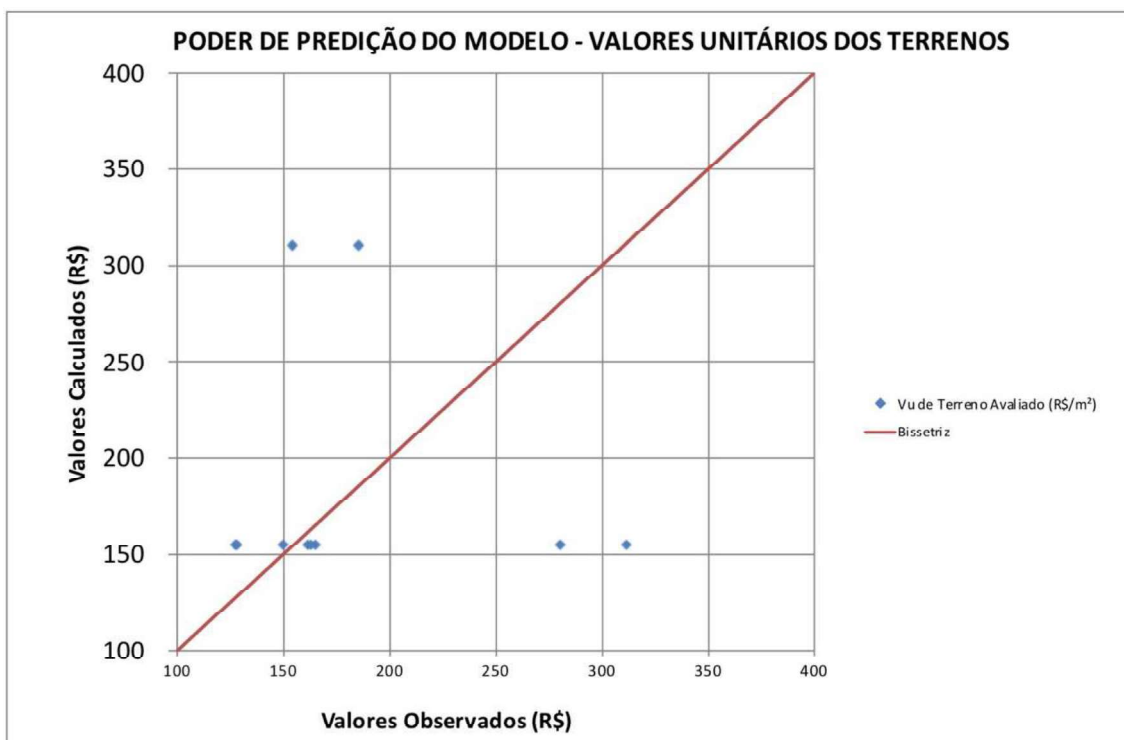


Gráfico 01

FUNDAMENTOS ASSUMIDOS:

1. Foram coletados 12 elementos de pesquisa situados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando ou em setores adjacentes ao mesmo, na mesma região geoeconômica e contemporâneos à data da presente avaliação.
2. Os elementos foram homogeneizados em conformidade com as normas do IBAPE/SP, válidas a partir de novembro de 2011.
3. As benfeitorias existentes nos elementos pesquisados foram avaliadas de acordo com o estudo de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE/SP, publicado em 2002 com atualização feita e válida a partir de fevereiro de 2007.
4. As amostras foram divididas em dois grupos principais. O primeiro grupo representado por terrenos baldios ou com construções sem valor comercial, como por exemplo terreno sendo usado como estacionamento

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ou lava rápido, com pequenas construções. O segundo grupo contém imóveis com uso mais assemelhado possível ao avaliando. Para estes imóveis, foi feito o cálculo do valor das benfeitorias devidamente depreciadas pelo estado de conservação e decrepitude, segundo o estudo de “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**” do IBAPE/SP. Do valor ofertado subtraiu-se as benfeitorias para então realizar a homogeneização das amostras para se estabelecer o valor médio do terreno.

5. Preço de oferta (Po): é o valor que o imóvel está sendo ofertado no mercado.

6. Fator oferta (Ff): dedução de 10% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

Venda = 1,00 e oferta = 0,90

7. Valor unitário da amostra (Va): é o valor efetivamente utilizado para o cálculo, que se obtém através da seguinte fórmula:

$$Va = (Po \times Ff) / Au$$

Onde:

Va = Valor unitário da amostra

Po = Preço de oferta

Ff = Fator oferta

Au = Área útil

8. Fator Padrão Construtivo (Pc): relação entre os coeficientes do Estudo de Venda de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. O Fator se dá pela relação entre o Padrão Construtivo do avaliando e o padrão do elemento amostral.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

9. Fator de Obsolescência e Conservação (Foc): Leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross / Heideck. O grau de obsolescência ou decrepitude da amostra se dá pela relação entre a idade estimada da edificação e o estado de conservação do imóvel, levando-se em consideração o estado de conservação da estrutura, fechamentos, sistemas prediais e demais componentes e se estes foram bem mantidos ou substituídos se obsoletos. O Fator se dá pela expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual da vida referencial desse tipo de edificação (0,20)

K = coeficiente de Ross / Heideck

10. Fator Localização: leva em conta possíveis valorizações ou desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. Ele é expresso com base na relação entre os Índices Fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores do Município. Fatores superiores a 2,00 e inferiores a 0,50 serão considerados até esses dois limites informados (fator máximo).

11. Fator Coeficiente de Profundidade: trata-se de função exponencial da proporção entre a Profundidade Equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para este tipo de terreno, segundo a Tabela 2 da Norma IBAPE/SP.

12. Fator Coeficiente de Testada (Frente): é a função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr).

13. Fator topografia: atribui-se valorização ou depreciação do elemento amostral, de acordo com a formação topográfica do terreno em relação ao elemento paradigma.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

14. Fator Frentes Múltiplas: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela constante na Norma IBAPE/SP. Para o caso em lide, temos que não há alteração.

15. Fator de Arbítrio: de forma a trazer para a realidade de mercado o valor de determinado imóvel, aplica-se, a critério deste perito, um fator de homogeneização adicional, de forma a apreciar ou depreciar determinada amostra, caso seja necessário. Tal fator pode ser aplicado quando o imóvel apresenta característica específica, como uma benfeitoria voluptuária que possa apresentar real valor de apreciação ou depreciação, amostras que apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico, que não estejam acuradamente precificadas no valor do imóvel e outros que se mostrarem pertinentes, de forma que não estejam devidamente precificados no valor de oferta do imóvel e não tenha sido corretamente saneado com os outros fatores aplicados. Esse fator será aplicado em conjunto com os outros fatores, conforme demonstrado no item abaixo. Na eventualidade de tal fator ser aplicado em determinada amostra, uma breve explicação será dada ao final deste Anexo, bem como a metodologia de cálculo utilizada.

16. Fator de Homogeneização Resultante (F_{FRES}): este número demonstra o fator de homogeneização final aplicado na amostra e é calculado pela seguinte fórmula:

$$F_{RES} = 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots (F_4 - 1)]$$

Segundo a norma IBAPE/2011, o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é:

Grau de fundamentação I = 0,40 a 2,50

Grau de fundamentação II = 0,50 a 2,00

Grau de fundamentação III = 0,80 a 1,25

GRAU OBTIDO NESTE ÍTEM: II

17. Grau de Fundamentação com utilização de fatores, segundo a Tabela 3 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Caracterização do imóvel avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados – GRAU III

Item 2, Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: Entre 11 e 5 amostras – GRAU II

Item 3, Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados – GRAU I

Item 4, Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (das amostras efetivamente utilizadas) – GRAU II

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO: II

18. Grau de Fundamentação com utilização do Método Evolutivo, segundo a Tabela 7 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Estimativa do valor do terreno: – GRAU II

Item 2, Estimativa dos custos de reedição: – GRAU I

Item 3, Fator de comercialização: inferido em mercado semelhante – GRAU III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO PRESENTE ESTUDO: I

19. Saneamento das amostras: das amostras homogêneas tira-se a média aritmética. Aquelas que se encontram acima ou abaixo de 30% do valor da média são descartadas para elaboração do valor do terreno, conforme podemos observar nas tabelas. Com as amostras fora da margem eliminadas, realizou-se nova contagem e com a sua média aritmética feita, realizou-se nova verificação se os valores selecionados ficaram dentro da margem que por fim resulta o valor médio e saneado de:

VALOR MÉDIO TERRENO (V_t)**155,23 R\$/m²****Base abril de 2018**

20. As benfeitorias existentes no terreno foram calculadas na tabela 6 deste anexo e resultaram no valor de:

VALOR BENFEITORIAS (V_B)**485.557,45 R\$****Base abril de 2018**

21. O Fator de Ajuste de Mercado (FAM) é a capacidade de o mercado absorver determinado imóvel, quando negociado, em determinado momento. Esse fator pode apreciar ou depreciar o bem, de acordo a relação entre oferta e demanda praticada naquele mercado. Uma pesquisa de mercado foi elaborada e o valor de FAM calculado na Tabela 9, resultando em:

FATOR DE AJUSTE DE MERCADO (FAM)**0,9544****Base abril de 2018**

22. Descrição dos Fatores de Arbítrio aplicados por amostra:

1. Não foi aplicado;
2. Não foi aplicado;
3. Não foi aplicado;
4. Não foi aplicado;
5. Não foi aplicado;
6. Não foi aplicado;
7. Não foi aplicado;
8. Não foi aplicado;
9. Não foi aplicado;
10. Não foi aplicado;
11. Não foi aplicado;
12. Não foi aplicado.



ANEXO III
DOCUMENTAÇÃO REFERENTE AO IMÓVEL



CETESB		DESPACHO		Nº
De:	Para:	PROCESSO - CETESB	Data:	
Lucila Ferrari	CLD	48/10256/15	09/11/2017	
Referências:				
Processo 48/10256/15 – GILDO MARIO DA SILVA.				
Assunto:				
Regularização de Construção de Residência Unifamiliar - Alvará de Licença Metropolitana				

Trata-se da solicitação de **desdobro de terreno e regularização de residência unifamiliar**, em terreno de **7519,80 m²**, conforme matrícula consta *Gleba I*, localizado no *Núcleo Colonial de São Bernardo, da linha do Rio Grande, atual "Bairro dos Fincos", em Riacho Grande - São Bernardo do Campo localizado na Rua Luiza Viezzer Finco, nº 170 - bairro dos Fincos - São Bernardo do Campo - SP*, sendo o Sr. GILDO MARIO DA SILVA um dos herdeiros/proprietário.

Em **25/04/2017**, carta **178/17/CLD**, foram solicitadas as seguintes complementações, com prazo de **60 (sessenta) dias**:

- Apresentar cartas SCM 3222 e 3224 na escala 1:2000 com delimitação da gleba total e ARO;
- Apresentar novo **Levantamento Topográfico** com curvas de nível, de metro em metro delimitando e quantificando corretamente a faixa dos 50 metros (ARO), indicando na situação sem escala a distancia do terreno à esquina da Estrada do Rio Acima (na situação atual e pretendida);
- Apresentar nova planta denominada "**Implantação - Conservação de Residência Unifamiliar**"- com área da gleba **G1.3 de 2.324,57 m²** atendendo aos índices urbanísticos da subárea SBD;
- Apresentar as plantas com assinatura de **todos** os proprietários.
- Apresentar proposta de área vegetada e permeável na gleba G1.3.

Até a presente data nada foi apresentado.

Conforme descrito no parágrafo final da referida carta "o não atendimento ao solicitado, dentro do prazo ora concedido, poderá acarretar o arquivamento do pedido de Autorização, estando seu desarquivamento condicionado a novo pagamento de preço de análise, conforme estabelece o Artigo 10º do Decreto Estadual nº 47.400/2002".

Face ao exposto, propõe-se pelo **arquivamento do presente processo**.

Encaminha-se ao gerente da CLD.

Lucila Ramos Ferrari
Biomédica I Bióloga
CRBM 1362 - CRBO 10.483/010
Reg. 48-4497-1

Do acordo
Arquivado
09/11/17

Processo			Rubrica
Numero	Exerc.	Folha	
45.994	2014	2A	

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
 SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E AÇÃO REGIONAL - SPU
 Departamento de Planejamento Urbano - SPU. 1
 Divisão de Planejamento Municipal - SPU. 12

CERTIDÃO DE USO DO SOLO Nº. 133 / 2015

PAULA BITTENCOURT POGGI POLLINI
 Chefe de Divisão de Planejamento Municipal
 - SPU. 12, no uso de suas atribuições,

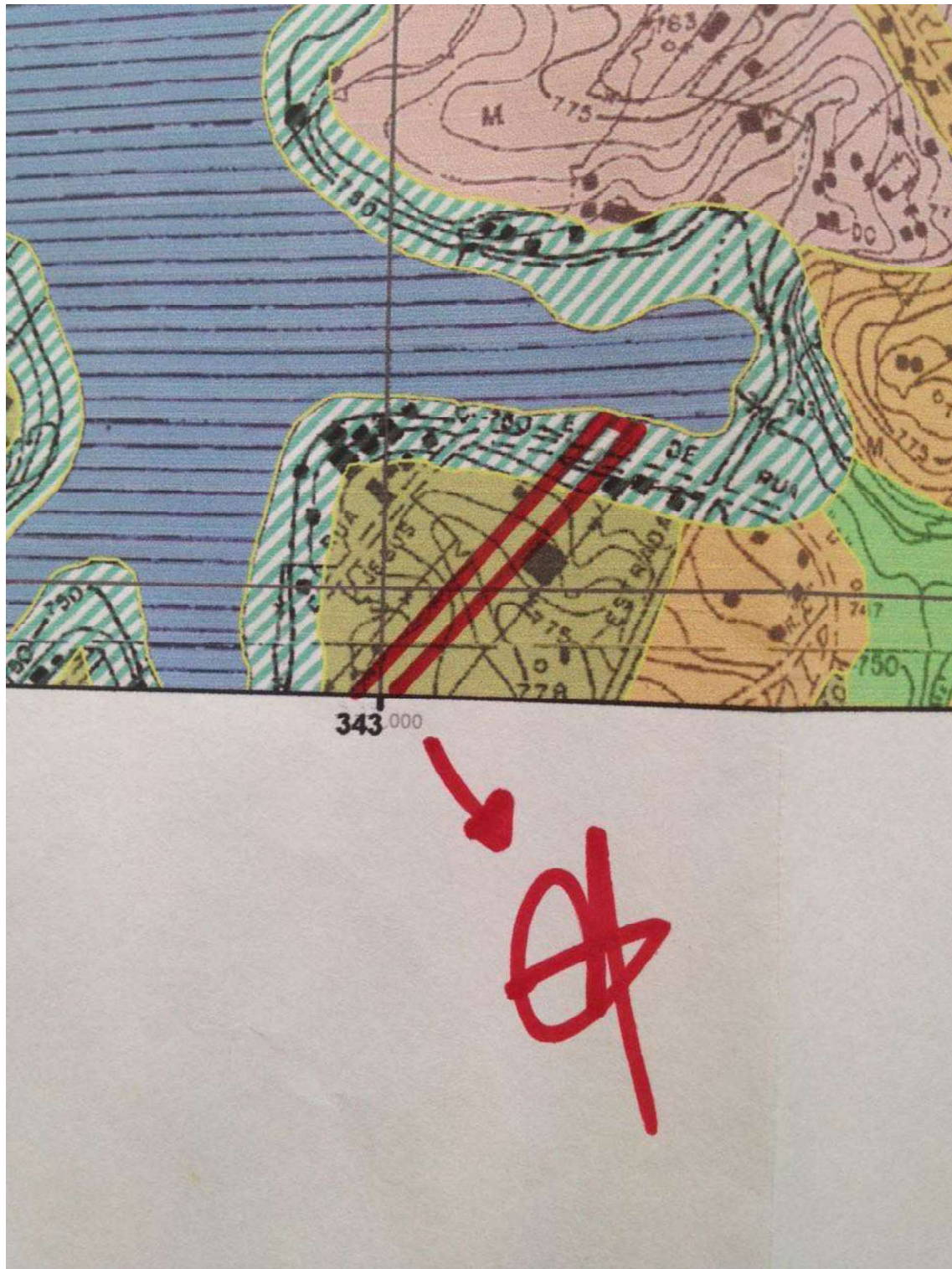
48-10256/15

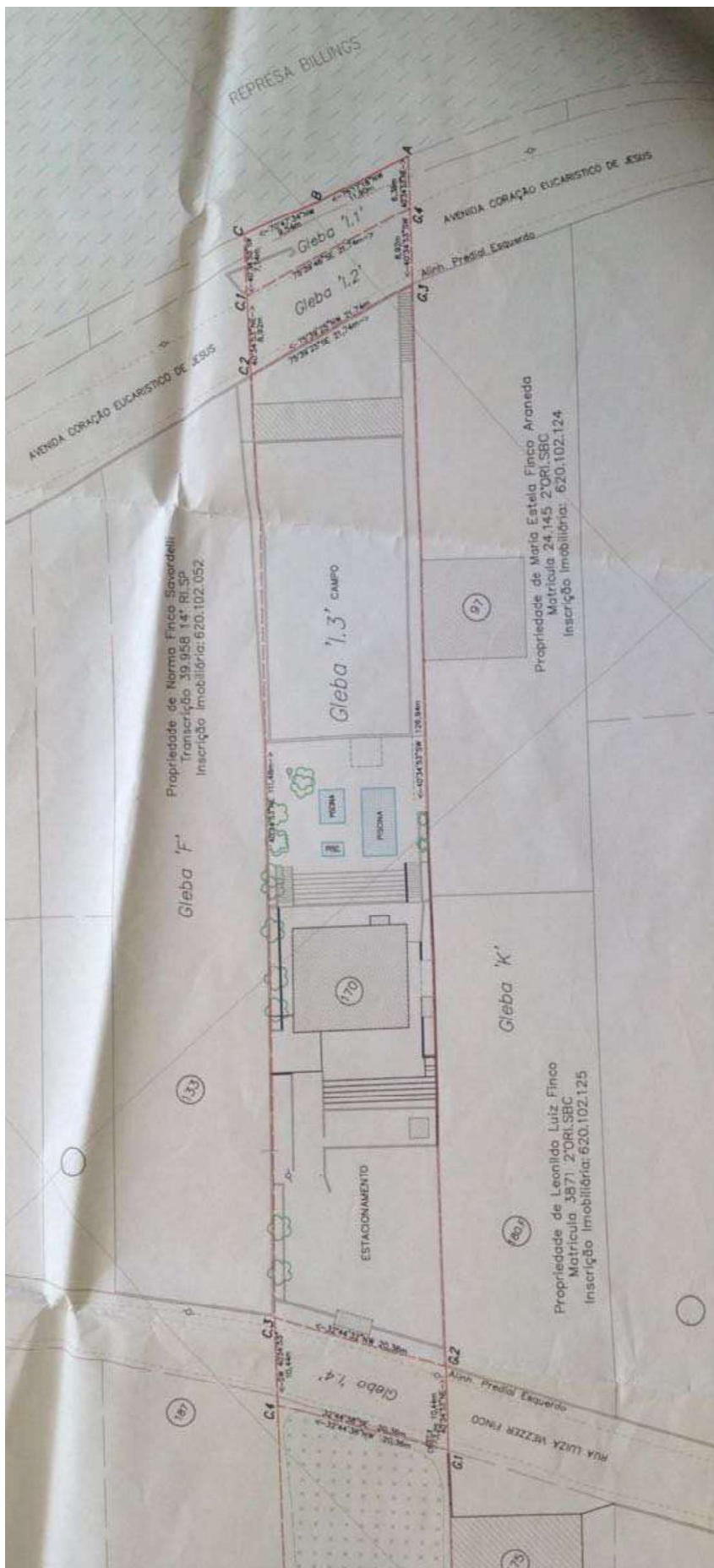
CERTIFICA:

a pedido formulado no processo administrativo nº. **SB – 45.994 / 2014** em que é requerente o Senhor **GILDO MÁRIO DA SILVA**, e conforme documentos constantes no mesmo, que o imóvel, com área total de **7.519,80m² - Matrícula 42.185 do 2º. Oficial de Registro de Imóveis** de São Bernardo do Campo - localizado na **Rua Luiza Viezzer Finco nº 170 – Bairro dos Fincos – Riacho Grande**, inscrito no Cadastro Imobiliário sob os nºs **620.102.005.000**, está inserido na Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial - **MPRM**, dentro da Zona de Restrição à Ocupação - **ZRO** - e Zona de Manejo Sustentável - **ZMS** -, conforme dispõe a Lei Municipal nº. 6.184 de 21 de dezembro de 2011, que institui o Plano Diretor do Município. Situa-se **dentro da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia da Billings - APRM-B** -, definida pela Lei Estadual nº 13.579/2009 e regulamentada pelo Decreto Estadual nº 55.342/2010, estando no Compartimento Ambiental **Corpo Central II** e é classificado, **parte como Área de Restrição à Ocupação – ARO**, compreendida pela Subárea de Preservação Permanente – **APPB** - faixa de 50m (cinquenta metros) de largura a partir da cota 747m e parte como **Área de Ocupação Dirigida – AOD**, compreendida pela Subárea de Baixa Densidade - **SBD**. Certifica ainda que, para fins de uso e ocupação do solo, conforme L.M. nº 6.222 de 06 de Setembro de 2012 e alterações, que institui o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, o **uso residencial**, classificado dentro da categoria de uso residencial – **R**, dentro da subcategoria residencial unifamiliar - **R1** -, **é permitido**, desde que: 1) sejam cumpridas todas as exigências da legislação municipal inerente; 2) obtida a anuência da **CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo** e demais licenças ambientais; 3) atendidas às demais legislações em vigor. Certifica mais e finalmente, que esta certidão é gratuita e tem caráter informativo, não gerando direitos de aprovação e tem validade de 180 (cento e oitenta) dias, somente com a chancela desta unidade. O referido é verdade e dá fé. São Bernardo do Campo 18 de Março de 2015. Eu, digitei, conferi e subscrevi.


Arq.º **LUCIANO EBER NUNES PEREIRA – Matr. 4949-5**

Arq.º **Paula B. P. Pollini**
 Chefe de Divisão
 SPU - 12





PMSBC - FIC Página 1 de 2

 **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E AÇÃO REGIONAL
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO

Data: 02/10/2014
Inscr. Imobiliária: 620-102-5-0 Hora: 04:20:37

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): pmsbc possuidor do CPF/ CNP): 01234567890 solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL
 Loteamento Área Não Pertencente A Parcelamento Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1 LUIZA VIESSER FINCO
Lote: GLEBA I
Situação Regular Irregular Clandestino Não Executado

PLANO DIRETOR LM 6184/11
 Macrozoneamento: MMS
 Zoneamento: SBD/ARO
 Zonas Especiais
 Centralidade
 Op. Urbanas Consorciadas

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12
 OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional:

BILLINGS - LE 13579/09
 Compartimento: Corpo Central II
 Sub Área: SBD,APPB

HIDROGRAFIA
 Curso d'água
 Nascente
 Represa

Obs: Está em discussão com a Secretaria do Meio Ambiente do Gov. do Estado a compatibilização do Plano Diretor Municipal com a nova Lei da Billings. No presente momento os índices urbanísticos válidos para a área de manancial do Município de SBC seguem aqueles estabelecidos pela Lei Est. 13579/09.

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS
 Municipal Planta:
 Estadual Planta:
 Federal Planta:

LEGISLAÇÃO GERAL
 LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12
 Havendo Movimentação de terra, obedecer Lei Municipal 2409/80
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

RESTRICÇÕES ESPECIAIS
 Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77
 Área Tombada pelo COMPAHC.
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5
 Área passível de contaminação

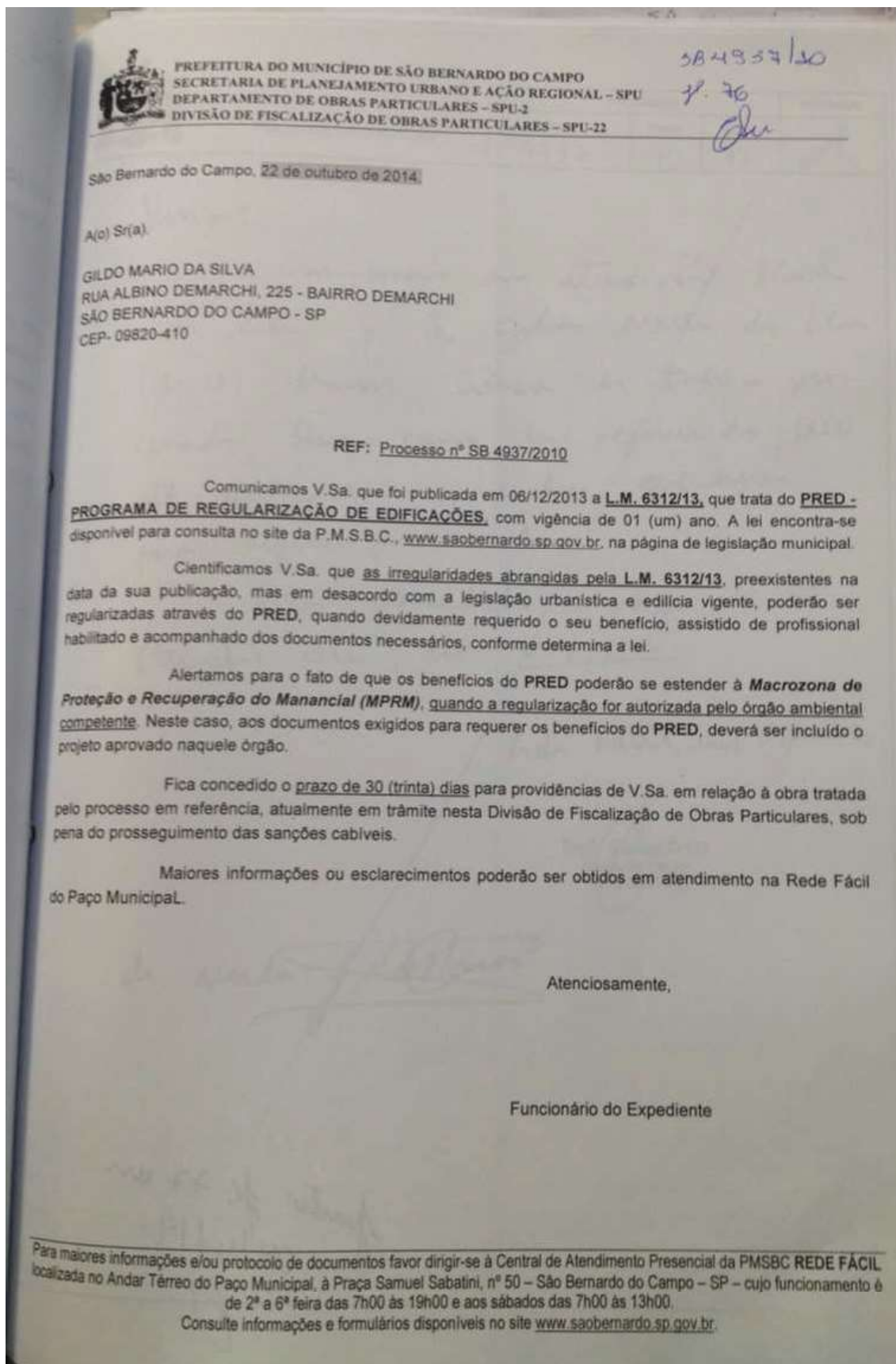
INTERFERÊNCIA NO LOTE
Tipo de Interferência Observação
 Faixa Non Aedificandi

<http://fic.saobernardo.sp.gov.br/sfic/Saida.mvc/fic> 02/10/2014

Handwritten box with numbers: Proc. nº 4937/10, Fls. 72, 02

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5







MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE GESTÃO AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO E AVALIAÇÃO AMBIENTAL – SGA-2

Processo	4937/2010
Data	18/5
Rubrica	Fulano

INDEFERIMENTO (MINUTA)

São Bernardo do Campo, 18 de Janeiro de 2018

Ref.: Alvará de Regularização - Processo nº SB. 4937/2010

Prezado(a) Senhor(a):

Informamos que vossa solicitação encaminhada por meio do processo administrativo em referência será indeferido, conforme art. 56 do decreto municipal 19.461/2015, visto que a documentação e informações solicitadas por este Departamento, com o intuito de respaldar a avaliação técnica, não foram encaminhadas conforme o prazo determinado.

Considerando a interface do projeto com a unidade de conservação criada conforme Decreto Estadual 10.251/1977 – Parque Estadual da Serra do Mar e gerida pelo Governo do Estado e, ainda, o disposto no inciso III do Art. 61 da Lei Estadual 13579/2009 estabelece que serão objeto de licenciamento pelo Órgão Estadual as áreas de restrição a ocupação, caso resolva prosseguir com esta solicitação, deverá fazê-lo junto à CETESB.

Atenciosamente,

Seção de Orientação Técnico Administrativa
Departamento de Licenciamento e Avaliação Ambiental

EDSON DE OLIVEIRA
Rua Herminio Vial, N° 55 – Bairro Santa Terezinha
CEP 09780-110 – São Bernardo do Campo – SP