

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

u

PROTOCOLO
2º Ofício Cível - S.B.Campo

PROCESSO N. 564.01.2010.025259-6

08 FEV 2011

REGISTRO N. 1.280/10

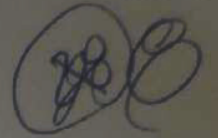
JUÍZO DE DIREITO

1100-564-000-010201111110-02CV-02-0022427-50

SANDRA HELENA MARRANO,
Engenheiro Civil, CREA N. 060.129.954-2, Perita Judicial nomeada nos
Autos da Carta Precatória oriunda da 2ª Vara Cível do Foro de Mogi
Guaçu (Processo n. 811/1998) que **RODOLFO MANUEL MOURÃO
GARCEZ PALHA** move contra **CLOE PEDROSO DE TOLEDO E
OUTROS,** tendo concluído os trabalhos avaliatórios, vem mui
respeitosamente perante V. Excia. apresentar o seguinte

LAUDO





1. OBJETIVO

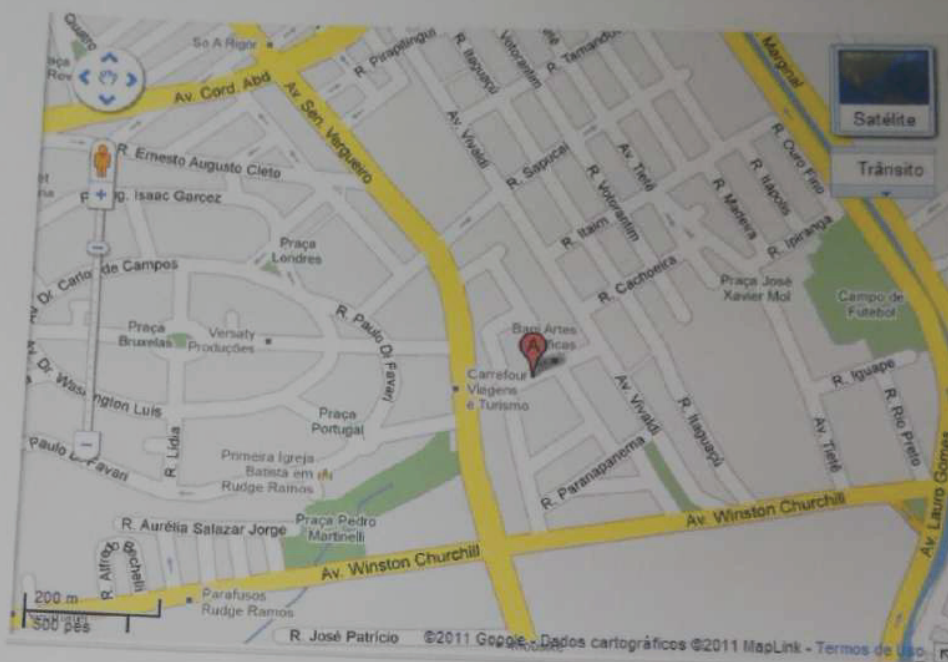
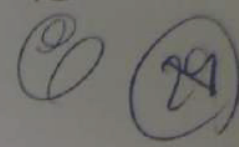
O presente trabalho tem como objetivo determinar o valor de mercado de um terreno sem benfeitorias, situado na Rua Aguapés, Vila Camargo, Bairro de Rudge Ramos, na Cidade de São Bernardo do Campo – SP, inscrição municipal n. 009.091.031, objeto da matrícula n. 14.138 do 1º CRISBC, conforme Termo de Penhora e Depósito de fls. 18 dos autos.

2. VISTORIA

2.1 O imóvel vistoriado está situado na Rua Aguapés, n. 116, Vila Camargo, Bairro de Rudge Ramos, na Cidade de São Bernardo do Campo – SP.

2.2 Segundo os Mapas Fiscais do Município, o imóvel está cadastrado para fins tributários sob o n. 009.091.031.000.

2.3 Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, distante cerca de 4,3 km em linha do centro da cidade (Igreja Matriz da Rua Marechal Deodoro), fazendo parte de zona predominantemente residencial, com construções que se enquadram no “padrão médio”. O imóvel também está situado a 100,00 m da Avenida Senador Vergueiro e a 230,00 metros da Avenida Winston Churchill, dois importantes corredores viários da região.



MAPA DO LOCAL SEGUNDO O SITE DA GOOGLE

2.5 O terreno que compõe o imóvel é plano e está situado ao nível da rua para a qual faz frente.

Segundo a matrícula n. 14.138 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo (fls. 06/07 dos autos), o terreno possui as seguintes medidas:

Testada	6,00 m
Laterais.....	24,30 m
Fundos.....	5,50 m
Área total	147,99 m ²

Observação Importante: Segundo informações do Requerido, nas épocas de chuvas muito fortes, devido a obras recentemente feitas na região, o imóvel sofre uma pequena inundação, cuja a lâmina d'água atinge aproximadamente a altura de 0,20 m acima do piso.

1022
1022

2.6 No terreno acima descrito existe uma edificação residencial, assobradada numa pequena parte do fundo, do tipo construtivo de "residência de padrão médio", com 114,54 m² de área construída, composta de : terraço, sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro, lavanderia, banheiro externo e espaço coberto (antiga lavanderia).

No pavimento superior existe um cômodo, com pé direito ligeiramente baixo, situado sobre o dormitório de fundo e com acesso pelo local da antiga lavanderia.

Na frente da edificação existe uma cobertura para guarda de autos com 24,00 m².

O quintal de fundo encontra-se coberto (14,40 m²).

2.8 As características de acabamento das dependências que compõem a edificação são as seguintes :

Garagem/Terraço : piso cerâmico, paredes laterais com pintura à látex, cobertura de telhas de fibrocimento do tipo calhetão, portões de ferro.

O terraço possui cobertura de laje.

Sala e Dormitórios : piso de tacos de madeira, paredes revestidas com pintura à látex sobre massa fina (exceto uma delas que possui pintura texturizada), forro de laje com pintura a látex. O dormitório frontal possui o caixilho de alumínio natural, a sala possui caixilho de ferro e o dormitório de fundo possui dois caixilhos, sendo um de madeira do tipo veneziana e o outro de ferro.

A porta do dormitório de fundo e a porta entre a sala e a cozinha são do tipo sanfonada.

Cozinha e Banheiro : piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos decorados até o teto, forro com pintura à látex texturizado, caixilhos de ferro, louças sanitárias de cor, tampo do lavatório do banheiro de

1023
19

mármore, com gabinete de fórmica. O piso do banheiro encontra-se desgastado pelo uso.

Área Coberta Lateral (antiga lavanderia) : piso cerâmico (já desgastado pelo uso), paredes revestidas de azulejos decorados até 1,60 m de altura, o restante com pintura à óleo, cobertura de telhas de fibrocimento do tipo calhetão, sem forro.

Banheiro Externo e Lavanderia: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos decorados até o teto apenas no banheiro e até 1,60 m de altura na lavanderia, forro de laje com pintura à látex, caixilho de ferro e louças de cor.

Quintal de fundo: piso cerâmico, cobertura de telhas de fibrocimento.

Pavimento Superior

Cômodo: piso cerâmico, paredes com aplicação de massa grossa e forro de madeira, ambos com pintura à látex, caixilho e escada de acesso de ferro, porta sanfonada.

2.9 A edificação possui uma idade aproximada de 40 anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples.

1024
E



FOTO N. 01 : Frente do imóvel



FOTO N. 02 : Frente do imóvel.

6

Sandra Helena Marrano
CREA 0601209542

1025
B



FOTO N. 03 : Garagem e terraço.



FOTO N. 34 : Terraço lateral (com cobertura de aço) e garagem (com cobertura de telhas de aço galvanizado).

Sandra Helena Marrano
CREA 0601299542

102P
E



FOTO N. 05 : Sala de estar.

Sandra Helena Marrano
CREA 0601290542

1028
S



FOTO N. 06 : Dormitório frontal.

1029
A
C



FOTO N. 07 : Dormitório de fundo.



FOTO N. 08 : Banheiro.

A

Sandra Helena Marrano
CREA 0601299542

2/8
1030
E



FOTO N. 09 : Cozinha.

X

~~7/8~~
1031
S



FOTO N. 10 : Antiga lavanderia.



FOTO N. 11 : Banheiro externo visto a partir da antiga lavanderia.

[Handwritten signature]

~~140~~
1032
10



FOTO N. 12 : Lavanderia atual, contígua ao banheiro externo.

1033
C



FOTO N. 13 : Cômodo construído sobre o dormitório de fundo, cujo acesso é feito por uma escada de ferro que se encontra localizada na antiga lavanderia.

1034
E



FOTO N. 14 : Cômodo do pavimento superior.



FOTO N. 15 : Corredor da lateral direita (direita de quem da rua olha o imóvel).

105
B



FOTO N. 16 : Mesmo corredor visto da antiga lavanderia.

44
1036
B

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 TERRENO

O terreno será avaliado utilizando-se o Método Comparativo Direto, sendo que conforme pesquisa que procedemos na região, concluímos que o valor unitário básico de terreno (vub) a ser aplicado no terreno em questão, corresponde a R\$ 956,00/m², válido no mês de fevereiro de 2.011.

A equação que definirá o valor do terreno será:

VT = At x vub x Somatória dos Fatores de Correção, onde:

At = área do terreno = 147,99 m²

Vub = R\$ 956,00/m²

Fatores de Correção

Cf = fator testada = $(a/ar)^{0,15}$

a = testada efetiva = 6,00 m

ar = testada de referência = 10,00 m

fator testada = $(6,00/10,00)^{0,20} = 0,903$

Cp = fator profundidade = $(Pe/Pmi)^P$

Pmi = profundidade mínima para a 4ª zona = 25,00 m

Pe = profundidade efetiva = $147,99/6,00 = 24,67$ m

Fator profundidade = $(24,67/25,00)^{0,50} = 0,997$

Fator inundação = 0,90

Somatória dos fatores = $[(0,903 + 0,997 + 0,90) - 2] = 0,80$

VT = $147,99 \times 956,00 \times 0,80 = \text{R\$ } 113.182,75$

45
1034
B

VALOR DO TERRENO
R\$ 113.200,00

(Cento e treze mil e duzentos reais)

3.2 VALOR DAS EDIFICAÇÕES

A construção existente no imóvel será avaliada de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002, publicado pelo IBAPE, com atualização feita em fevereiro de 2.007.

Conforme o SINDUSCON, o valor de H82N para o mês de janeiro/11 corresponde a R\$ 904,75/m² que, extrapolado por estimativa para o mês fevereiro/11 será adotado igual a R\$ 905,00/m².

De acordo com o referido estudo, temos:

Edificação Principal = 114,54 m², sendo 12,00 m² do terraço frontal e 13,44 m² da antiga lavanderia.

Residência de padrão médio

Valor/m² = 1,386 de R8-N, sendo que para o terraço será considerado 50% de deste valor e para a lavanderia, o valor equivalente a 0,912 de R8N, correspondente ao padrão de residência simples.

FOC (fator de depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação) : Considerando a idade de 40 anos, em estado de conservação necessitando de reparos simples (referência "e"), para uma vida referencial de 70 anos, o FOC será igual a 0,562.

Garagem e Quintal Coberto = 24,00 m² + 14,40 m² = 38,40 m²

Valor/m² = 0,12 de R8-N

FOC (fator de depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação) : Considerando a idade de 05 anos, em estado de

4/6
1038
19

conservação entre regular e necessitando de reparos simples (referência "d"), para uma vida referencial de 20 anos, o FOC será igual a 0,798.

$$\text{VALOR DAS EDIFICAÇÕES} = \{[(89,10 + (12,00/2) \times 1,386] + (13,44 \times 0,912)] \times 0,562 + (38,40 \times 0,12 \times 0,798)\} \times 905,00 = \text{R\$ } 76.601,20$$

VALOR DAS EDIFICAÇÕES
R\$ 76.600,00

(Setenta e seis mil e seiscentos reais)

3.3 VALOR DO IMÓVEL

Será igual a soma dos valores :

Do Terreno.....	R\$ 113.200,00
Das Construções	R\$ 76.600,00
Valor do Imóvel.....	R\$ 189.800,00

ou, em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 190.000,00
fevereiro/11

(Cento e noventa mil reais)

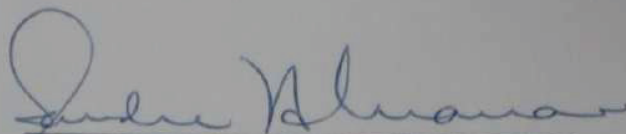
1039
10

4. ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 21 (vinte e uma) folhas impressas em computador, de um só lado, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última folha datada e assinada.

Acompanha o Anexo I : Pesquisa de Valores de Imóveis, com 10 fls..

S. Bernardo do Campo, 02 de fevereiro de 2.011.


ENG. SANDRA HELENA MARRANO

(M)
1040
C

ANEXO I

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS

Rua Aguapés, n. 116

Vila Vivaldi - São Bernardo do Campo - SP

S = 09 Q = 91 if = 223,20

ELEMENTO N. 01



Local : Rua Ribeirão Bonito, n. 47

S = 09 Q = 63 if = 223,20

Fonte : Especialista Imóveis – Sr. Rodolfo - Tel.: 4335.5083

[Handwritten signature]

44
1041
10

Valor : R\$ 212.000,00 – oferta em janeiro de 2.011

Terreno : 8,00 m x 30,00 m = 240,00 m². No terreno existem duas casas
muitas antigas, sem valor comercial. O terreno é em acrive.

Homogeneização

Valor à vista = R\$ 212.000,00 x 0,90 = R\$ 190.800,00

Fator testada = $(10,00/8,00)^{0,20} = 1,046$

Fator profundidade = 1,00

Fator localização = $(223,20/223,20) = 1,00$

Fator topografia = $(1,00/0,90) = 1,111$

Somatória de fatores = $[(1,046 + 1,111) - 2] = 1,157$

vub1 = $(190.800,00/240,00) \times 1,157 = 919,82$

vub1 = R\$ 920,00/m²

ELEMENTO N. 02



Handwritten signature

50
1042
B

Local : Rua Votorantim, n. 520

S = 09 Q = 44 if = 196,00

Fonte : Saraiva Imóveis – Sra. Marlete - Tel.: 4365.2100

Valor : R\$ 300.000,00 – oferta em janeiro/11

Terreno : 8,00 x 25,00 m = 200,00 m². No terreno existe uma casa com dois dormitórios, sendo um suíte, copa/cozinha, duas salas e edícula, de padrão médio, idade de 40 anos.

A topografia do terreno é plana.

Homogeneização

Valor à vista = R\$ 300.000,00 x 0,90 = R\$ 270.000,00

Valor do terreno = R\$ 270.000,00 – R\$ 105.000,00 = R\$ 165.000,00

Fator testada = $(10,00/8,00)^{0,20} = 1,046$

Fator profundidade = 1,00

Fator localização = $(223,20/196,00) = 1,139$

Fator topografia = 1,00

Somatória de fatores = $[(1,046 + 1,139) - 1] = 1,185$

vub2 = $(165.000,00/200,00) \times 1,185 = 977,62$

vub2 = R\$ 978,00/m²

ELEMENTO N. 03

1043
60



Local : Rua Votorantim, n. 519

S = 09 Q = 45 if = 196,00

Fonte : Sergio Foltran Imóveis – Sr. Ailton - Tel.: 4367.2444

Valor : R\$ 300.000,00 – oferta em janeiro/11

Terreno : 8,00 x 25,00 m = 200,00 m². No terreno existe uma casa com dois dormitórios, copa/cozinha, duas salas e edícula, de padrão médio, idade de 40 anos.

A topografia do terreno é plana.

Homogeneização

Valor à vista = R\$ 300.000,00 x 0,90 = R\$ 270.000,00

Valor do terreno = R\$ 270.000,00 – R\$ 100.000,00 = R\$ 170.000,00

Fator testada = $(10,00/8,00)^{0,20} = 1,046$

Fator profundidade = 1,00

Fator localização = $(223,20/196,00) = 1,139$

Fator topografia = 1,00

4

1044
CO

$$\text{Somatória de fatores} = [(1,046 + 1,139) - 1] = 1,185$$

$$\text{vub3} = (170.000,00/200,00) \times 1,185$$

$$\text{vub3} = \text{R\$ } 1.007,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO N. 04



Local : Rua Itaguassu, n. 275

S = 09 Q = 68 if = 198,40

Fonte : Itacy Imóveis – Sr. Mário - Tel.: 4367.2333

Valor : R\$ 300.000,00 - oferta em janeiro/11

5

1045
9

Terreno : 231,50 m², com 8,50 m de testada. No terreno existe um sobrado com 3 dormitórios, sala, cozinha e área de serviço e garagem, idade de 40 anos, no valor de R\$ 110.000,00.

Homogeneização

$$\text{Valor à vista} = \text{R\$ } 300.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 270.000,00$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 270.000,00 - \text{R\$ } 110.000,00 = \text{R\$ } 160.000,00$$

$$\text{Fator testada} = (10,00/8,50)^{0,20} = 1,033$$

$$\text{Fator profundidade} = 1,00$$

$$\text{Fator localização} = (223,20/198,40) = 1,125$$

$$\text{Fator topografia} = 1,00$$

$$\text{Somatória de fatores} = [(1,033 + 1,125) - 1] = 1,158$$

$$\text{vub4} = (160.000,00/231,50) \times 1,158$$

$\text{vub4} = \text{R\$ } 800,00/\text{m}^2$

(SA)
1046
100

ELEMENTO N. 05



Local : Rua Itaguassu, n. 267

S = 09 Q = 68 if = 198,40

Fonte : Corazza Imóveis – Sr. José Mário - Tel.: 4122.0700

Valor : R\$ 200.000,00 - oferta em janeiro/11

Terreno : 198,00 m², com 7,50 m de testada. No terreno existem quatro casas de 3 cômodos cada, idade de 45 anos, sem valor comercial.

Homogeneização

Valor à vista = R\$ 200.000,00 x 0,90 = R\$ 180.000,00

Fator testada = $(10,00/7,50)^{0,20} = 1,059$

Fator profundidade = 1,00

Fator localização = $(223,20/198,40) = 1,125$

7

8
1042
19
10

Fator topografia = 1,00

Somatória de fatores = $[(1,059 + 1,125) - 1] = 1,184$

vub5 = $(180.000,00/198,00) \times 1,184$

vub5 = R\$ 1.076,00/m²

RESUMO

ELEMENTO N.	R\$/m ²
01	920,00
02	978,00
03	1.007,00
04	800,00
05	1.076,00
TOTAL	4.781,00

. Média Aritmética = $4.781,00/6 = 956,20$

. Limite Inferior = $956,20 \times 0,70 = 669,34$

. Limite Superior = $956,20 \times 1,30 = 1.243,06$

Não havendo elementos discrepantes, o valor básico unitário será igual ao valor da Média Aritmética Simples, ou seja: R\$ 956,00/m².

8

1048
9

vub = R\$ 956,00/m²
janeiro/11

2. FUNDAMENTOS ASSUMIDOS

2.1 Foram coletados 5 (cinco) elementos de pesquisa situados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando, na mesma região geo-econômica e contemporâneos à data da presente avaliação.

2.2 Os elementos foram homogeneizados conforme as recomendações das Normas do IBAPE, de maio de 2.005.

2.3 Segundo as Normas, o local do imóvel avaliando se enquadra na 2ª Zona do Grupo I – zona residencial horizontal médio, tendo os seguintes limites:

Testada de referência (ar)	10,00 m
Profundidade Mínima (Mi)	25,00 m
Profundidade Máxima (Ma)	40,00 m
Exponente do fator testada	0,20
Exponente do fator profundidade	0,50

9

~~1049~~

1049

2.4 Para compensar a elasticidade natural das ofertas foi aplicado o fator fonte igual a 0,90.

2.5 Os elementos comparativos foram transportados para o local do imóvel avaliando através da proporção mantida entre os índices fiscais constantes na Planta Genérica de Valores do Município de São Bernardo do Campo.

2.6 As construções quando existentes nos elementos de pesquisa foram avaliadas com base no Estudo "Edificações Valores de Venda - 2.002", com atualização feita em fevereiro de 2.007.

2.7 Calculados os resultados dos elementos de pesquisa, extraímos a Média Aritmética Simples, apurando-se, também, a Média Aritmética Saneada, esta última obtida através do descarte dos elementos que se afastaram 30% acima e abaixo do valor da Média Aritmética Simples.

30
ZO

10



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO
DEPARTAMENTO DE INFORMAÇÕES GEOPOLÍTICAS ECONÔMICAS

Data: 26/01/2011
Inscr. Imobiliária: 9-91-031-000

Hora: 18:52:01
Nº: 10050776

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL

Página 1 | Página 2

Nesta data o(a) Sr(a): Sandra marrano possuidor do CPF/ CNPJ : 00888610823 solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL

- Loteamento Área não pertence a parcelamento Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1

Lote:

Quadra:

- Situação : Regular Irregular Irregular clandestino

ZONEAMENTO E PARCELAMENTO

- Uso de Solo - LM 5716/07: [AEP2-01] Plano Diretor - LM 5593/06: /[ZDU3]/[E-04]
 Parc. de Solo - LM 4803/99 [AUV-1] ZUPI-I LE 1817/78
 Parque Ind. dos Imigrantes ZUPI-II LE 2952/81
 LM 5555/06 - Outorga Onerosa LE 12526/07

INTERFERÊNCIA COM

PROJETOS

- Municipal Planta :
 Estadual Planta :
 Federal Planta :

RECUOS ESPECIAIS

- Obedecer chanfro de 3,5 m ou raio envolvente
 Recuar 8 m do eixo do logradouro com largura indefinida para definição do alinhamento
 Recuar 15 m do curso d'água não canalizado e 6 m do curso d'água canalizado
 Recuar 25 m do curso d'água de divisa do município
 Recuar 30 m do curso d'água
 Recuar 50 m Cota 747 Represa Billings
 Recuar 50 m das Nascentes

RESTRIÇÕES ESPECIAIS

- Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos) LE 898/75, 1.172/76 e 11.216/02
 Bacia de Contribuintes do Rio Pinheiros (Mananciais Hídricos) LE 898/75, 1.172/76 e 11.216/02
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí
 Área Tombada pelo COMPAHC. Lei:
 Via de especial interesse comercial: Consultar a Secretaria Municipal de Transportes e Vias Públicas. SMT 1
 Área de Inundações: Consultar a Secretaria Municipal de Transportes e Vias Públicas. SMT 2
 Acesso à edificação não permitido, salvo aprovação dos órgãos competentes (Artigo 20 LM 5716/07)
 Uso ou atividade residencial não permitido (Artigo 27 LM 5716/07)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
 SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO
 DEPARTAMENTO DE INFORMAÇÕES GEOPOLÍTICAS ECONÔMICAS

Data: 26/01/2011

Inscr. Imobiliária: 9-91-031-000

Hora: 18:52:01

Nº: 10050776

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL

Página 1 | Página 2

INTERFERÊNCIA NO LOTE

Faixa Non Aedificandi
m

Instituição de Servidão
m

Ocupação Administrativa
m

DEGRADOURO(S)

RUA AGUAPÉS

Largura Recuo Obs.

12 m 5 m

Denom. Denom. Oficial Social Oficial

Obs.: Dispensado de Recuo(s) para fins empresariais

HAVENDO MOVIMENTAÇÃO, DE TERRA, OBEDECER LEI MUNICIPAL No 2409/80

NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO

Área do Lote = 147.99 m² conforme cadastro da Secretaria de Finanças

Este lote dista aproximadamente 11.6 m da esquina entre a RUA TREMEMBÉ e a RUA AGUAPÉS



ESTA FIC DEVERÁ SER VALIDADA QUANDO DA ANÁLISE DO PROJETO PELA SECRETARIA DE OBRAS