

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

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

**Processo nº 0033135-33.2018.8.26.0564**

**Nº de ordem 2064/2017**

**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:

**MARCIA MARIA NAPO**

Exequente

**PEDRO MARTINEZ TEREZ**

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. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO.....10  
 4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.11  
 4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....13  
 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....20  
 6. CONCLUSÃO.....25  
 7. ENCERRAMENTO.....25

ANEXO I – PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS.....27  
 ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....36  
 ANEXO III – DOCUMENTOS.....51

**1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:****1.1. RESUMO DOS FATOS:**

Trata-se de Cumprimento de Sentença oriundo da Ação de Adjudicação Compulsória, movida por Pedro Martinez Perez.

No dia 16 de abril de 2018, realizou-se a audiência entre as partes supramencionadas.

Iniciado os trabalhos, a proposta de conciliação restou frutífera nos seguintes termos: O autor, Pedro Martinez Perez, pagaria aos réus a importância de R\$ 260.600,00 a título de pagamento pelo imóvel que é objeto da demanda, em parcela única.

Tendo em vista o descumprimento do acordo homologado, o juízo determina a avaliação do bem penhorado, 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

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado de um terreno de matrícula 10.392 do 2º CRI de São Bernardo do Campo, e as respectivas benfeitorias constatadas no local, 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, um terreno, situada à Rua Dr. Antônio Jorge Franco, em frente ao nº135, Assunção, 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.

## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Assim, o estabelecimento e a relação do somatório de fatores que culminaram na presente avaliação foram apresentados 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), em especial à ABNT-NBR14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1, Procedimentos Gerais, com última atualização em 2019 e Parte 2, Avaliação de imóveis Urbanos, com última atualização em 2011, além da Norma do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), com última atualização em 2011.

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.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

- 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 penhorado, na data de 08 de outubro de 2019 às 11:00, com a presença da Sra. Marcia Maria Napo e do Sr. Josué.

### 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, Rua Dr. Antônio Jorge Franco, em frente ao nº135, Bairro Assunção.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais. Está a uma distância de 1,7 km, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade, 100 metros da Avenida João Firmino e 500 metros da

## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Rodovia Anchieta. Possui características de ocupação residencial, onde o padrão das construções é o médio.

A região possui escolas, municipal, estadual e particular, o Hospital Assunção, a UBS Vila Marchi, igrejas, oficinas mecânicas, supermercados, agências bancárias, farmácias, padarias, lanchonetes e pequenos comércios.

A Avenida João Firmino oferece muitas opções de comércio e serviços, como: Supermercado, o Colégio Ábaco, a biblioteca Guimarães Rosa, o Teatro Elis Regina, restaurantes, padaria, postos de gasolina, lojas automotivas, escola de dança, escola de idiomas, agências bancárias, lojas e farmácias.

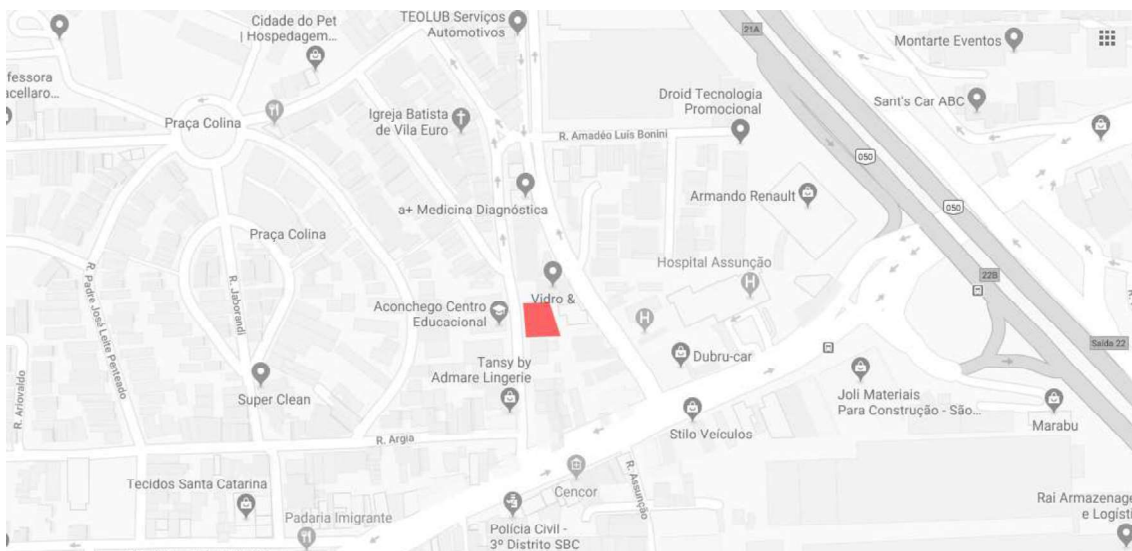
As dimensões do terreno estão parcialmente consoantes com os imóveis da região, uma vez que os lotes variam entre tamanhos semelhantes ao avaliando e lotes menores ocupados por residências, térreas ou sobrados, unifamiliares.

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), 2ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio). O entorno imediato apresenta as mesmas características. Porém, em lotes muito próximos ao avaliando, se encontram grandes áreas de uso industrial, como por exemplo a Montadora de caminhões Scania.

Segundo o Mapa de Zoneamento da Prefeitura de São Bernardo, a área pertence à ZUD 1 – Zona de Uso Diversificado 1.

Isso significa que o lote pode ser ocupado por uso residencial ou comercial.

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



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

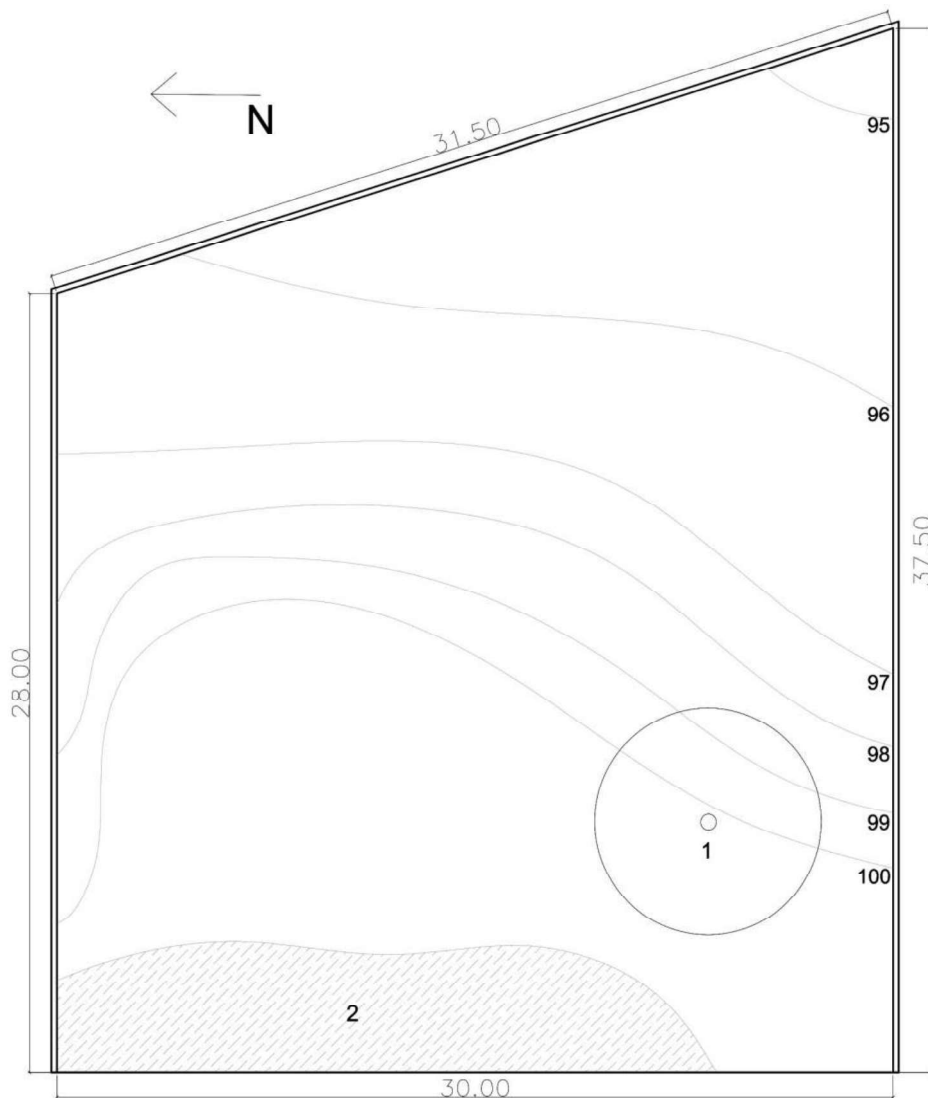


Foto de satélite com lote identificado em vermelho. Fonte: Google Earth.





**4.2. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO:**



RUA DR. ANTÔNIO JORGE FRANCO

Planta esquemática do terreno. Curvas de nível meramente ilustrativas.

Legenda: 1. árvore existente / 2. aterro proveniente de descarte de entulho

## 4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

**DADOS DO IMÓVEL:**

Endereço	Rua Dr. Antônio Jorge Franco, em frente ao nº135
Bairro	Assunção
Cidade	São Bernardo do Campo
Zona Fiscal	016
Quadra	030
Lote	038
Logradouro	01096.016.030-1
Índice Fiscal	R\$568,27/m <sup>2</sup> @ 2019
Valor do IPTU mensal	Não Informado
Matrícula	10.392 do 2ºCRI São Bernardo do Campo
Área do Terreno	939,60m <sup>2</sup> (matrícula)
Dimensões do terreno	Frente = 30,00m / Profundidade = 33,00m
Topografia	Declive entre 10 e 15%
Forma do Terreno	Irregular (conforme planta)
Categoria	Terreno
Estado geral de conservação	“c” - Regular
Vagas defronte ao imóvel	0
Rede de água	Sim
Rede de Esgoto	Sim
Pavimentação	Sim
Gás canalizado	Não
Guias e sarjetas	Sim
Captação de águas pluviais	Sim
Passeios (calçadas)	Sim
Internet rápida	Sim
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	Sim

## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

### CARACTERÍSTICAS:

Trata-se de um terreno de forma irregular, conforme planta, situado a Rua Dr. Antônio Jorge Franco, no bairro Assunção, com 30 metros de frente e medindo 939,60m<sup>2</sup> de área total.

Possui topografia acidentada em declive (frente do terreno voltado para a rua mais alta que os fundos) de aproximadamente 5 metros de desnível.

Todo o terreno é murado e todos os vizinhos já estão consolidados. De fato, o lote é um dos últimos, com medidas semelhantes, remanescente do núcleo compreendido pela Rodovia Anchieta, Avenida João Firmino, Avenida Robert Kennedy e Avenida José Odorizzi, já que a região já está bastante consolidada.

Possui uma árvore de grande porte no lado direito e próximo à calçada.

Recebeu em algum momento descarte de entulho na porção mais próximo a via.

Por apresentar medidas generosas, o terreno possibilita a implantação de edifício em altura, se tornando interessante para incorporação.

**4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:**



**Foto 01:** Vista da fachada desde Rua Dr. Antônio Jorge Franco



**Foto 01:** Vista da fachada desde Rua Dr. Antônio Jorge Franco

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



**Foto 01:** Vista da Rua Dr. Antônio Jorge Franco sentido sul.



**Foto 01:** Vista da Rua Dr. Antônio Jorge Franco sentido norte.

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



**Foto 01:** Vista do terreno desde a entrada, a direita do muro da fachada.



**Foto 01:** Vista do muro sobre Rua Dr. Antônio Jorge Franco.

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



**Foto 01:** Vista do terreno desde canto oposto ao portão de entrada.



**Foto 01:** Vista do terreno desde canto oposto ao portão de entrada.



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



**Foto 01:** Vista do terreno.



**Foto 01:** Vista do terreno desde um dos cantos inferiores.

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



**Foto 01:** Vista do terreno desde um dos cantos inferiores.



**Foto 01:** Imagem panorâmica de um dos cantos inferiores do terreno.



Foto 01: Vista do terreno desde o outro canto inferior.

## 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização de método direto mais recomendável, a saber, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**, conforme estabelecido nas Normas IBAPE/SP e ABNT/NBR14.653, cujos princípios foram utilizados de forma plena na apuração de valor básico unitário para o terreno. A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de terreno com características e potencialidades semelhantes ao avaliando, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis, de conformidade com as normas anteriormente mencionadas; para tanto, procedeu-se à uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização foi processada de acordo com as diretrizes contidas nas normas.

Após apurado o valor da terra nua, procedeu-se o cálculo referente ao valor das benfeitorias existentes, novamente homogeneizadas de acordo com seus atributos de padrão, estado de conservação, decrepitude e idade.

À somatória do valor do terreno e das benfeitorias, aplica-se o Fator de Ajuste de Mercado, que é a apuração, através de pesquisa de mercado, da situação do mercado, contemporânea à avaliação, de se negociar o bem sob a ótica da “vantagem da coisa feita”, ou ainda, a relação entre oferta e demanda naquela região, para aquele tipo específico de imóvel.

Deve-se reiterar que o resultado obtido com a aplicação desta metodologia corresponde ao **real valor de mercado**, de acordo com as considerações oferecidas anteriormente

### NOTA IMPORTANTE:

O imóvel avaliando possui características favoráveis para incorporação. Citamos as principais:

1. Segundo o Plano Diretor de SBC (LM 6.184/11) o lote encontra-se na Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD1). O Anexo II da referida lei informa que o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) é de 1,5. Informa ainda que o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm) é de 2,5. Para utilização do CAm, é necessário verificar junto à municipalidade a disponibilidade de compra da Outorga Onerosa do

Direito de Construir (OODC) e, portanto, tal verificação não faz parte do presente trabalho. Entretanto, mesmo considerando apenas o potencial construtivo básico (1,5), nos traz que é possível construir um edifício com pouco menos de 1.500m<sup>2</sup> de área computável, o que já viabilizaria um pequeno edifício, como por exemplo um prédio residencial com aproximadamente 25 unidades de 60m<sup>2</sup>. Levando-se em consideração que é possível atingir o Coeficiente Máximo de 2,5, ainda que através desse exercício rápido de Estudo de Viabilidade, podemos entender que esse terreno apresenta vocação para incorporação.

2. A localização do terreno é favorável tanto para uma incorporação de uso residencial quanto comercial ou ainda multifuncional, o que agrega valor ao lote devido à versatilidade que possui. O lote se encontra na rua Dr. Antônio Jorge Franco, a apenas 80m da Av. João Firmino, exatamente na região onde se encontra o maior polo comercial do bairro, o chamado Centro do Assunção, muito próximo a polos valorizantes como por exemplo o Teatro Elis Regina.
3. A topografia do lote é bastante favorável para a construção de garagem subterrânea, visto que possui declive acentuado de 5m em direção ao fundo. Com esse tipo de desnível, tendo ainda em vista que a execução de pavimentos no subsolo são sempre muito mais caros que os pavimentos tipo, é possível a construção de 2 pavimentos de garagem abaixo do nível da rua com diminuição substancial de dois custos de obra que são sabidamente os mais caros na execução de uma obra dessas: primeiro são os muros de arrimo, que ficariam restritos apenas à face da rua e parcialmente nas laterais. Segundo é a movimentação de terra com envio desta a algum bota-fora. Desta forma, o incorporador sabe que a execução de 2 níveis de garagem no subsolo desse terreno custará substancialmente menos que por exemplo em um lote plano.
4. Formato do terreno com testada de 30m e 31m de profundidade equivalente;
5. Formato do terreno, com medidas bastante propícias a construção de edifício de apartamentos ou salas comerciais;
6. Escassez de terrenos com as características do avaliando naquela região. Esse terreno, por si só, já viabiliza uma incorporação. Como vimos, a topografia dele facilita a execução de dois níveis de garagem, ainda, o fato de não haver nenhuma edificação elimina o gasto com demolição do existente. A cidade de São Bernardo tem seu tecido urbano consolidado a muitos anos. Terrenos em regiões

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**

CAU – A65210-5

centrais são cada vez mais raros. Ao incorporador cabe muitas vezes a tarefa de comprar um conjunto de lotes para viabilizar uma incorporação. Ao fazer isso, invariavelmente ele terá custos com as aquisições individuais, unificações, demolição do existente, dentre tantos outros custos que não são verificados no terreno avaliando. Tendo isso em mente, é natural ao “terrenista” aplicar um “delta” de valorização em seu terreno, visto que o incorporador estará comprando a comodidade e a rapidez ao mesmo tempo: um lote pronto para construir.

Tais atributos demonstram a forte vocação deste terreno para a incorporação, o que cria valorização adicional ao bem. Desta forma, os terrenos utilizados na pesquisa tentaram reproduzir, na medida do possível, essas mesmas condições. Não foram observadas amostras suficientes nas imediações do avaliando, o que nos levou a aumentar a área de abrangência da pesquisa. Como principais elementos homogeneizadores nessa pesquisa podemos destacar a utilização do Fator Transposição (Ft), que leva em conta o Índice Fiscal do lote, valor que agora está sendo atualizado anualmente pela municipalidade, e a experiência avaliatória e mercadológica deste profissional, com ampla atuação na elaboração de Laudos de Avaliação na cidade de São Bernardo.

Conforme pesquisa que procedemos na região do imóvel (ver anexo I), o valor unitário médio de venda de terreno com características semelhantes ao avaliando, corresponde a 2.661,53 R\$/m<sup>2</sup> para o mês de fevereiro de 2020.

O valor do terreno é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_U \times A_T \times F_{AM}$$

$$V_T = 939,60 \times 2.661,53 \times 1,0386$$

$$V_T = 2.537.399,68$$

**VALOR DO TERRENO = R\$ 2.537.399,68**

**Fevereiro/2020**

Onde:

$V_T$  = Valor do terreno

$V_U$  = Valor básico unitário do  $m^2$  de terreno, estimado através da situação paradigma (obtido através da pesquisa de mercado, tratamento das amostras por fatores e finalmente a homogeneização das amostras). Vide Anexo II.

$A_T$  = Área do terreno (939,60 $m^2$ )

$F_{AM}$  = Fator de Ajuste de Mercado, que teve seu cálculo demonstrado na Tabela 8 do Anexo II

#### NOTA IMPORTANTE:

Para o caso em tela, após extensa pesquisa de mercado, a fim de se perceber a dinâmica de oferta e demanda daquela região, foi constatado que existem alguns fatores que não puderam ser efetivamente homogeneizados através dos cálculos apresentados no Anexo II. Como principais fatores a serem considerados, temos as considerações feitas na Nota Importante anterior. De forma resumida, dentre todas as amostras observadas, o avaliando possui a melhor união de atributos necessários a uma incorporação. A dificuldade de se encontrar terrenos com mais de 800 $m^2$  de área, o formato geralmente alongado dos lotes, a existência de edificações que demandam custos adicionais com demolições, dentre outros fatores, demonstra que o avaliando possui o melhor custo de oportunidade dentro de seus pares.

Desta forma, dentro do que estabelecem as normas IBAPE/SP e ABNT NBR 14.653, cabe ao profissional avaliador, a seu critério, quando devidamente fundamentado, atribuir, através do campo do arbítrio, valorização ou depreciação adicional ao valor obtido após a homogeneização das amostras pesquisadas. Esse fator tem o limite máximo de 15% para mais ou para menos. Para o caso em tela temos que o Fator de Arbítrio (FA) é:

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**

CAU – A65210-5

**FATOR DE ARBÍTRIO (FA) = 1,12**

Portanto temos que o Valor do Imóvel Final (V<sub>IF</sub>) é:

$$V_{IF} = V_T \times F_A$$

$$V_{IF} = 2.537.399,68 \times 1,12$$

$$V_{IF} = 2.841.887,64$$

**VALOR DO IMÓVEL FINAL = R\$ 2.841.887,64**

Que, em números redondos é igual a:

**VALOR DO IMÓVEL FINAL = R\$ 2.842.000,00****Fevereiro/2020**



## 6. CONCLUSÃO:

Determinamos para o imóvel, o valor de:

**Valor do imóvel**

**R\$ 2.842.000,00**

(Dois milhões oitocentos e quarenta e dois mil reais)

**Fevereiro/2020**

## 7. ENCERRAMENTO:

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 26 (vinte e seis) 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.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

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 apartamentos, contendo 9 (nove folhas).

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 15 (quinze folhas).

Anexo III – Documentos, contendo 4 (quatro folhas).

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 2 de março de 2020.



Eduardo C. T. Ferrão

**ANEXO I**  
**PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS**

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 01:

Endereço	Rua Dr. Jerônimo Adamo 45
Bairro	Assunção
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	01396.025.008-1
Índice Fiscal	R\$ 502,34 @ 2019
Área do terreno	766m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 14,50m / Profundidade = 52,50m (segundo o Cadastro Municipal)
Área útil	347m <sup>2</sup>
Dormitórios	6
Banheiros	(2 Privativo) – (4 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	Não informado
Categoria	Casa térrea
Idade estimada da edificação	50
Topografia	plana
Características	Terreno com planta aprovada na prefeitura para torre de 10 andares com uso comercial ou residencial, localizado em rua particular sem saída, ótima localização.
Estado de conservação	“e” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	263,66
Referência imobiliária	TE0310-PBQ
Valor	1.800.000,00
Imobiliária / contato	Pássaro Imóveis / 4392-7999



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 02:

Endereço	Esquina da Rua Ana maria Martinês com Av. João Firmino, em frente à Praça Giovanni Breda
Bairro	Assunção
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	07014.025.060-1
Índice Fiscal	R\$ 663,32 @ 2019
Área do terreno	843m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 31,00m / Prof. Equiv. = 27,19m Terreno de formato irregular
Área útil	620m <sup>2</sup> de construção + 50m <sup>2</sup> de cobertura
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	Não informado
Categoria	Terreno com posto de abastecimento desativado
Idade estimada da edificação	200
Topografia	plana
Características	Terreno de esquina, em frente à Praça Giovani Breda, atualmente ocupado por um posto de gasolina desativado. Ponto com forte vocação comercial.
Estado de conservação	“e” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referência imobiliária	TE0145-PBQ
Valor	3.500.000,00
Imobiliária / contato	Pássaro Imóveis / 4392-7999



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 03:

Endereço	Rua Argia, em frente ao nº 122
Bairro	Assunção
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	01032.016.033-1
Índice Fiscal	R\$ 507,46 @ 2019
Área do terreno	441,67m <sup>2</sup> (segundo o cadastro Municipal)
Dimensões do terreno	Frente = 12,50m / Profundidade = 35,33m (segundo o Cadastro Municipal)
Área útil	0m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	Não informado
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Declive entre 5 e 10%
Características	Terreno muito próximo ao avaliando, localizado no centro do bairro Assunção, declive propício à construção de garagem. Terreno pequeno para incorporação.
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referência imobiliária	TE0154-PBQ
Valor	1.000.000,00
Imobiliária / contato	Pássaro Imóveis / 4392-7999

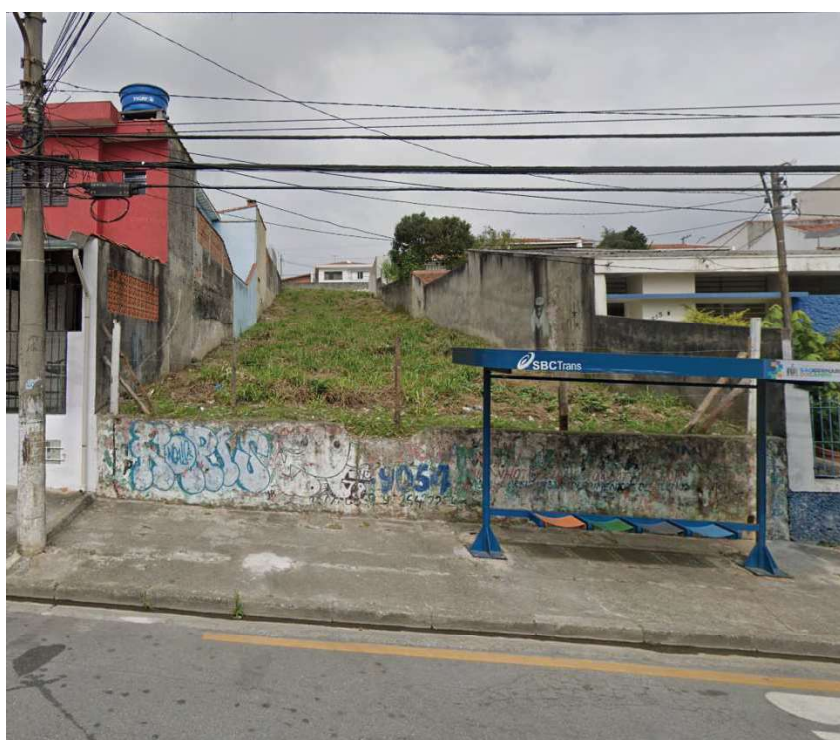


# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 04:

Endereço	Rua Guadalajara, em frente ao nº 405 Rua Cristiano Angeli, em frente ao nº1.508 (2 lotes unificados)
Bairro	Assunção
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	01072.0129.050-1
Índice Fiscal	R\$ 594,63 @ 2019
Área do terreno	540m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 10m / Profundidade = 54m
Área útil	0m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	N/D
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Decline entre 5 e 10%
Características	São 2 lotes, um atrás do outro, dando frente para duas ruas. Não possui dimensões para incorporação.
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referência imobiliária	TE0154-PBQ
Valor	1.000.000,00
Imobiliária / contato	Guaira Negócios Imobiliários / 4348-1900

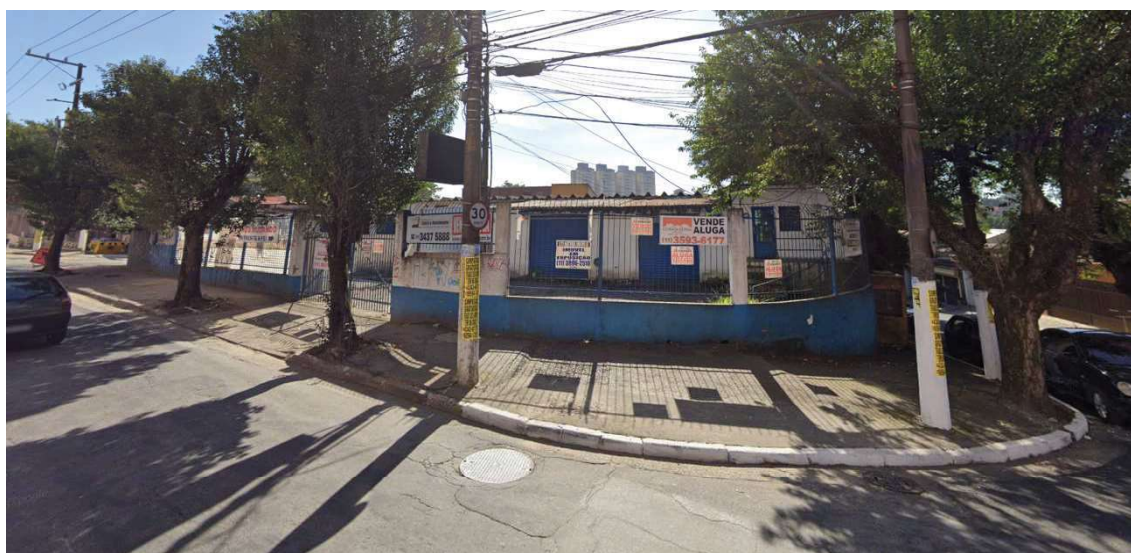


# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 05:

Endereço	Esquina da Rua Maria Julia Capassi com Av. Humberto de Alencar Castelo Branco com Rua Luigia Bortolotto Bernardello (em frente ao Supermercado Bem Barato)
Bairro	Alves Dias
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	01360.030.146-1
Índice Fiscal	R\$ 538,22 @ 2019
Área do terreno	780m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 39m / Profundidade = 20m
Área útil	270m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (4 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	Não informado
Categoria	Galpão
Idade estimada da edificação	30
Topografia	plana
Características	Terreno com galpão, uso preferencial comercial.
Estado de conservação	“e” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	2.2.2 - Simples
Valor do IPTU mensal	669,75
Referência imobiliária	3933
Valor	2.000.000,00
Imobiliária / contato	Conquista Imóveis / 3593-6177





# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 06:

Endereço	Av. Humberto de Alencar Castelo Branco, nº 4405.
Bairro	Assunção
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	01360.025.059-1
Índice Fiscal	R\$ 609,99 @ 2019
Área do terreno	1.496m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 17m / Profundidade = 88m
Área útil	1400m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	Não informado
Categoria	Galpão
Idade estimada da edificação	20
Topografia	plana
Características	Terreno com galpão, uso preferencial comercial ou residencial.
Estado de conservação	“e” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	2.2.2 - Simples
Valor do IPTU mensal	1.541,66
Referência imobiliária	42087
Valor	6.500.000,00
Imobiliária / contato	Guaira Negócios Imobiliários / 4348-1900



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 07:

Endereço	Esquina da Rua Vicente Galafassi com Av. Wallace Simonsen com Rua Airton Gomes de Miranda
Bairro	Nova Petrópolis
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	02632.025.059-1
Índice Fiscal	R\$ 681,75 @ 2019
Área do terreno	964m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 26m / Profundidade = 37m
Área útil	0
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	Não informado
Categoria	Estacionamento
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	plana
Características	Terreno um estacionamento e lava rápido
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	803,00
Referência imobiliária	TE0095
Valor	2.800.000,00
Imobiliária / contato	Zanon Imóveis / 3996-0330



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 08:

Endereço	Rua Paulo Afonso, nº 420
Bairro	Nova Petrópolis
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	01240.001.118-1
Índice Fiscal	R\$ 1.196,37 @ 2019
Área do terreno	880m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 21m / Profundidade = 41,90m
Área útil	0
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	N/D
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	plana
Características	Terreno baldio
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	1.050,00
Referência imobiliária	TE4186
Valor	3.300.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / 4122-7777



**ANEXO II**  
**TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA**



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES									
Elemento	Vu Final homogeneiza do (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)
	Vu	ΔV1	Vu' →(-)ΔV1	ΔV2	Vu' →(-)ΔV2	ΔV3	Vu' →(-)ΔV3	ΔV4	Vu' →(-)ΔV4
Paradigma									
1	2.169,20	229,16	1.940,04	0,00	2.169,20	0,00	2.169,20	194,00	1.975,19
2	2.748,16	-368,79	3.116,94	0,00	2.748,16	257,36	2.490,79	285,96	2.462,20
3	2.759,65	244,18	2.515,47	477,75	2.281,90	0,00	2.759,65	0,00	2.759,65
4	3.033,54	-110,83	3.144,36	394,36	2.639,17	250,00	2.783,54	0,00	3.033,54
5	2.631,40	115,96	2.515,44	0,00	2.631,40	207,70	2.423,70	230,77	2.400,63
6	2.817,17	-184,79	3.001,95	0,00	2.817,17	0,00	2.817,17	300,20	2.516,97
7	2.730,85	-435,13	3.165,98	0,00	2.730,85	261,41	2.469,44	290,46	2.440,39
8	2.402,29	-1.685,21	4.087,50	0,00	2.402,29	337,50	2.064,79	375,00	2.027,29
9									
10									
11									
12									
<b>Média</b>	<b>2.661,53</b>		<b>2.935,96</b>		<b>2.552,52</b>		<b>2.497,28</b>		<b>2.451,98</b>
Desvio Padrão	265,94		633,02		238,02		281,33		347,99
CV	9,99%		21,56%		9,32%		11,27%		14,19%

Tabela 02

VALIDAÇÃO DOS FATORES				
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
<b>Nenhum</b>		<b>20,5%</b>		
Transposição	Obrigatório	11,6%	21,6%	Usar
Profundidade	Obrigatório	19,2%	9,3%	Usar
Testada	Obrigatório	23,0%	11,3%	Usar
Topografia	Complementar	22,3%	14,2%	Usar
<b>Todos</b>			<b>10,0%</b>	

Tabela 03

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

<b>SANEAMENTO AMOSTRAL</b>					
<b>Elemento</b>	<b>Valores Unitários (R\$/m²)</b>				
	<b>Original</b>	<b>Saneamento 1</b>	<b>Saneamento 2</b>	<b>Saneamento 3</b>	<b>Saneamento 4</b>
1	2.169,20	2.169,20	2.169,20	2.169,20	<b>2.169,20</b>
2	2.748,16	2.748,16	2.748,16	2.748,16	<b>2.748,16</b>
3	2.759,65	2.759,65	2.759,65	2.759,65	<b>2.759,65</b>
4	3.033,54	3.033,54	3.033,54	3.033,54	<b>3.033,54</b>
5	2.631,40	2.631,40	2.631,40	2.631,40	<b>2.631,40</b>
6	2.817,17	2.817,17	2.817,17	2.817,17	<b>2.817,17</b>
7	2.730,85	2.730,85	2.730,85	2.730,85	<b>2.730,85</b>
8	2.402,29	2.402,29	2.402,29	2.402,29	<b>2.402,29</b>
9					
10					
11					
12					
<b>Média</b>	<b>2.661,53</b>	<b>2.661,53</b>	<b>2.661,53</b>	<b>2.661,53</b>	<b>2.661,53</b>
Média + 30%	3.459,99	3.459,99	3.459,99	3.459,99	<b>3.459,99</b>
Média - 30%	1.863,07	1.863,07	1.863,07	1.863,07	<b>1.863,07</b>
Desvio padrão	265,94	265,94	265,94	265,94	<b>265,94</b>
Elementos	8	8	8	8	<b>8</b>

Tabela 04

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM APREÇO E ELEMENTOS DA PESQUISA DE TERRENOS																	
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêneo (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	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
Paradigma			939,60			40,00			30,00			1,00					
<b>Avaliando</b>	<b>800,00</b>	<b>2.661,53</b>	<b>968,29</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>40,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>20,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>2.661,53</b>	<b>2.129.224,00</b>
Pesquisados																	
1	766,00	2.661,53		1,1312	0,1312		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,1111	0,1111	<b>0,8049</b>	2.142,32	1.641.019,59
2	843,00	2.661,53		0,8567	-0,1433		1,0000	0,0000		1,1000	0,1000		1,1111	0,1111	<b>0,9365</b>	2.492,50	2.101.174,89
3	441,67	2.661,53		1,1198	0,1198		1,2345	0,2345		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>0,7384</b>	1.965,27	867.998,75
4	540,00	2.661,53		0,9557	-0,0443		1,1577	0,1577		1,1000	0,1000		1,0000	0,0000	<b>0,8241</b>	2.193,42	1.184.448,09
5	780,00	2.661,53		1,0558	0,0558		1,0000	0,0000		1,1000	0,1000		1,1111	0,1111	<b>0,7893</b>	2.100,75	1.638.584,30
6	1.496,00	2.661,53		0,9316	-0,0684		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,1111	0,1111	<b>0,9590</b>	2.552,50	3.818.534,28
7	964,00	2.661,53		0,8335	-0,1665		1,0000	0,0000		1,1000	0,1000		1,1111	0,1111	<b>0,9573</b>	2.547,75	2.456.035,42
8	880,00	2.661,53		0,5007	-0,4993		1,0000	0,0000		1,1000	0,1000		1,1111	0,1111	<b>1,4049</b>	3.739,21	3.290.504,17
9																	
10																	
11																	
12																	

Tabela 05



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

AVALIAÇÃO DE TERRENOS - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM																
Elemento	Área do Terreno (m²)		Valor unitário Homogeiizado (R\$/m²)		1			2			3			4		Valor do Terreno (R\$)
					Fator Transposição - FI		Coeficiente de Profundidade Cp		Coeficiente de Testada - Cf		Fator de Topografia		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)		
	Índice Fiscal	Fator Localização	Prof. Equivalente	Coeficiente de Profund.	Frene Projetada	Coeficiente de Frente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	ΣC	Vua	Vt					
#	At	Vu	If	Fl	Pe	Ca	Fp	Cf	It	Ft	ΣC	Vua	Vt			
<b>Paradigma</b>	<b>939,60</b>	<b>2.661,53</b>	<b>568,27</b>	<b>FI</b>	<b>Pe</b>	<b>Ca</b>	<b>Fp</b>	<b>Cf</b>	<b>It</b>	<b>Ft</b>						
Pesquisados																
1	766,00	2.661,53	502,34	1.1312	52,83	1.0000	14,50	1.0000	0,90	1.1111	<b>0,8049</b>	2.142,32	1.641.019,59			
2	843,00	2.661,53	663,32	0,8567	27,19	1,0000	31,00	1,1000	0,90	1,1111	<b>0,9365</b>	2.492,50	2.101.174,89			
3	441,67	2.661,53	507,46	1,1198	35,33	1,2345	12,50	1,0000	1,00	1,0000	<b>0,7384</b>	1.965,27	867.998,75			
4	540,00	2.661,53	594,63	0,9557	54,00	1,1577	10,00	1,1000	1,00	1,0000	<b>0,8241</b>	2.193,42	1.184.448,09			
5	780,00	2.661,53	538,22	1,0558	20,00	1,0000	39,00	1,1000	0,90	1,1111	<b>0,7893</b>	2.100,75	1.638.584,30			
6	1.496,00	2.661,53	609,99	0,9316	88,00	1,0000	17,00	1,0000	0,90	1,1111	<b>0,9590</b>	2.552,50	3.818.534,28			
7	964,00	2.661,53	681,75	0,8335	37,08	1,0000	26,00	1,1000	0,90	1,1111	<b>0,9573</b>	2.547,75	2.456.035,42			
8	880,00	2.661,53	1.135,00	0,5007	41,90	1,0000	21,00	1,1000	0,90	1,1111	<b>1,4049</b>	3.739,21	3.290.504,17			
9																
10																
11																
12																

Tabela 06

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

VALORES DAS CONSTRUÇÕES - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM														
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²) Fevereiro 2020	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% 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	1.437,58	1.2.5 - Casa padrão médio	1,386	347,00	70,00	20%	50	71,4%	0,388	e	18,10%	0,318	0,4541	313.931,75
1	1.437,58	1.2.5 - Casa padrão médio	1,560	620,00	70,00	20%	20	28,6%	0,816	e	18,10%	0,669	0,7349	1.089.375,49
2	1.437,58	1.2.5 - Casa padrão médio	1,212	70,00	70,00	20%	70	100,0%	-	g	52,60%	-	0,2000	24.392,86
3														
4														
5	1.437,58	2.2.2 Galpão padrão simples	0,726	270,00	60,00	20%	20	33,3%	0,778	e	18,10%	0,637	0,7096	199.961,33
6	1.437,58	2.2.3 Galpão padrão médio	1,326	1.400,00	80,00	20%	20	25,0%	0,844	e	18,10%	0,691	0,7528	2.009.081,78
7	1.437,58													
8	1.437,58	2.1.3 Escritório padrão médio sem elevador	1,656	433,00	60,00	20%	10	16,7%	0,903	c	2,52%	0,880	0,9040	931.878,64
9	1.437,58													
10	1.437,58													
11	1.437,58													
12	1.437,58													

Tabela 07

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

<b>CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE DE MERCADO</b>						
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	1.800.000,00	0,90	1.620.000,00	1.641.019,59	1.089.375,49	0,5933
2	3.500.000,00	0,90	3.150.000,00	2.101.174,89	24.392,86	1,4820
3	1.400.000,00	0,90	1.260.000,00	867.998,75	0,00	1,4516
4	1.000.000,00	0,90	900.000,00	1.184.448,09	0,00	0,7598
5	1.500.000,00	0,90	1.350.000,00	1.638.584,30	199.961,33	0,7343
6	2.000.000,00	0,90	1.800.000,00	3.818.534,28	2.009.081,78	0,3089
7	6.500.000,00	0,90	5.850.000,00	2.456.035,42	0,00	2,3819
8	2.800.000,00	0,90	2.520.000,00	3.290.504,17	931.878,64	0,5968
9						
10						
11						
12						
					<b>MÉDIA:</b>	<b>1,0386</b>

Tabela 08

<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	
Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	2.129.224,00
Valor da Benfeitoria - Vb	313.931,75
Fam	1,0386
Valor do Imóvel - Vi	2.537.399,68
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	2.661,53
DP da Amostra	265,94
Elementos Usados	8,00
Graus de liberdade	7,00
Amplitude Total	266,07
Amplitude (%)	10,00%
<b>Grau de Precisão</b>	<b>III</b>

Tabela 10

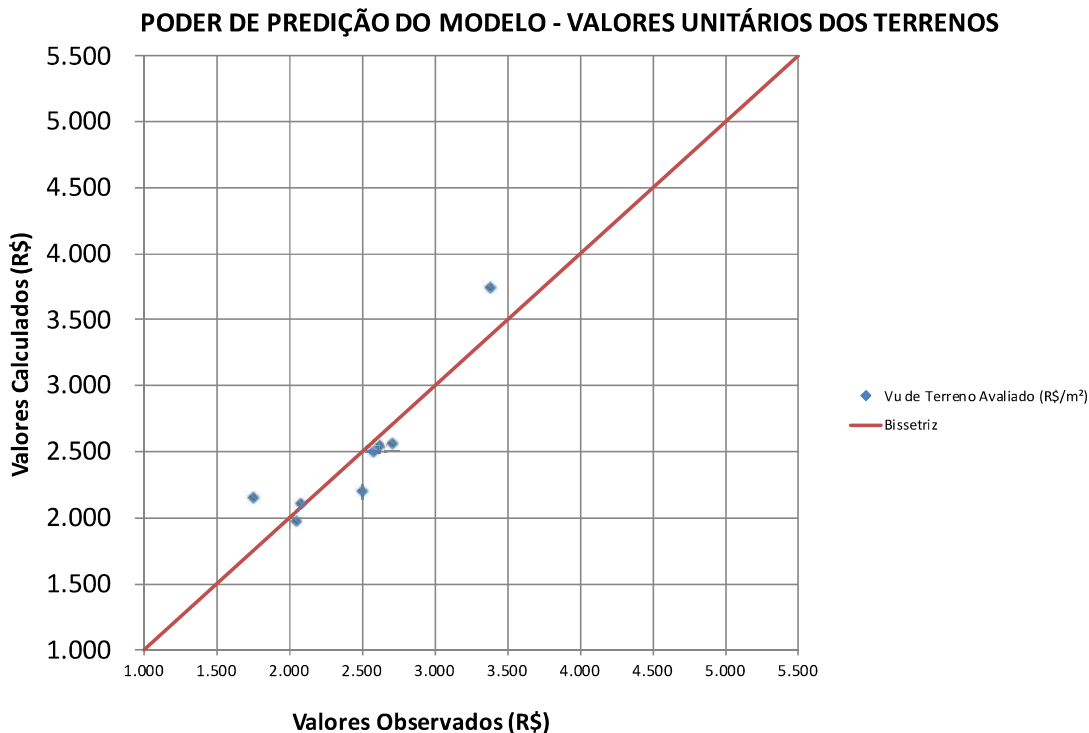


Gráfico 01

**FUNDAMENTOS ASSUMIDOS:**

1. Foram coletados 08 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 a última atualização feita 2017.
4. As amostras foram divididas em dois grupos principais. O primeiro grupo representado por terrenos baldios ou com construções sem valor comercial, que já depreciaram por completo por conta da idade avançada ou mau estado de conservação. O segundo grupo contém imóveis com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO CUNHA DE TOLEDO FERRAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/03/2020 às 19:36, sob o número WSBO20700579010. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033135-33.2018.8.26.0564 e código 85BAD20.

benfeitorias com algum valor comercial. 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:

$$\mathbf{Va = ( Po \times Ff ) / Au}$$

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.

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.

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<sub>FRES</sub>): 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 II

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO PRESENTE ESTUDO: II**



19. Grau de precisão da homogeneização das amostras através do tratamento por fatores, segundo a Tabela 11 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central:

Menor ou igual a 30% - GRAU III

Menor ou igual a 40% - GRAU II

Menor ou igual a 50% - GRAU I

### **GRAU DE PRECISÃO DO PRESENTE ESTUDO: II**

20. Saneamento das amostras: das amostras homogeneizadas 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<sub>t</sub>)**

**2.661,53 R\$/m<sup>2</sup>**

**Base fevereiro de 2020**

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 8, resultando em:

**FATOR DE AJUSTE DE MERCADO (FAM)****1,0386****Base fevereiro de 2020****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**  
**DOCUMENTOS**



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA  
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS  
PROTOCOLO: 295D8TEPKQG3

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 016.030.038.000  
**CONTRIBUINTE:** PEDRO MARTINEZ PEREZ  
**LOCAL DO IMÓVEL:** RUA DR. ANTONIO JORGE FRANCO  
**NÚMERO:** 0  
**CEP:** 09810050  
**LOTE:** 6-7-8  
**ARRUAMENTO:** BAIRRO JURUBATUBA  
**ÁREA DE TERRENO:** 939,60 m<sup>2</sup>  
**ÁREA PROPORCIONAL:** 0,00 m<sup>2</sup>  
**ÁREA DE CONSTRUÇÃO:** 0,00 m<sup>2</sup>

**RESSALVA:** AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 01/03/2020 ÀS 00:35:44

Chave de Segurança: C7WTRWZUY

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

<http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

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



**MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**

**CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO DO EXERCÍCIO DE 2020**

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 016.030.038.000  
 ENDEREÇO: RUA DR. ANTONIO JORGE FRANCO NÚMERO: 0  
 BLOCO:  
 APARTAMENTO:  
 COMPLEMENTO:  
 LOTE: 6-7-8  
 QUADRA:  
 ARRUAMENTO: BAIRRO JURUBATUBA  
 ÁREA DE TERRENO: 939,60 m<sup>2</sup>  
 ÁREA PROPORCIONAL: 0,00 m<sup>2</sup>  
 ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 0,00 m<sup>2</sup>

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 917.333,55	R\$ 0,00	R\$ 917.333,55

[NOVECENTOS E DEZESSETE MIL, TREZENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS]

VALOR MÍNIMO APURADO EM 01/03/2020, ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA.

**RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.**

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 01/03/2020 ÀS 00:34:21

Chave de Segurança: 2EPW3N8XZ

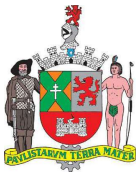
A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

[www.sf.saobernardo.sp.gov.br](http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br)

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5



**MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**DEPARTAMENTO DA RECEITA**

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2020**

**O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:**

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	016.030.038.000	
CONTRIBUINTE:	PEDRO MARTINEZ PEREZ	
LOCAL DO IMÓVEL:	RUA DR. ANTONIO JORGE FRANCO	NÚMERO: 0
LOTE:	6-7-8	
ARRUAMENTO:	BAIRRO JURUBATUBA	
ÁREA DE TERRENO:	939,60 m²	
ÁREA PROPORCIONAL:	0,00 m²	
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	0,00 m²	
VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 638.011,93	R\$ 0,00	R\$ 638.011,93

[SEISCENTOS E TRINTA E OITO MIL, ONZE REAIS E NOVENTA E TRÊS CENTAVOS]

**RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.**

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 01/03/2020 ÀS 00:38:54

Chave de Segurança: 54V528U6T

*A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.*

[www.sf.saobernardo.sp.gov.br](http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br)

*Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.*