

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 1028530-61.2017.8.26.0564

Nº de ordem 2137/2017

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:

ANTONIO CARLOS GOMES

Exequente

ACADEMIA FITNESS LTDA REP. GILSON JOSÉ OLIVEIRA BATISTA

Executado

vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., após as vitorias 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.....4
 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.....7
 4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO.....7
 4.2. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO.....9
 4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.10
 4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....15
 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....29
 5.1. DAS ÁREAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS PARA O CÁLCULO...30
 5.2. VALOR DO IMÓVEL.....30
 6. CONCLUSÃO.....32
 7. ENCERRAMENTO.....32

ANEXO I – PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS.....34
 ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....45

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1. RESUMO DOS FATOS:

Trata-se de ação de execução de sentença arbitral movida por Antônio Carlos Gomes em face de Academia Fitness LTDA, Gilson José Oliveira Batista, José Batista Filho e Julia Oliveira Batista.

O requerente figurava como locador de um imóvel comercial situado no centro de São Bernardo do Campo.

Referido imóvel foi locado ao requerido para fim comercial, por contrato de locação, pelo prazo de 24 meses, com início em 21/12/2013.

O requerido deixou de cumprir com o pagamento dos aluguéis.

As partes compuseram amigavelmente acordo protocolizado em 08/05/2017, onde todos reconheceram que o valor objeto de acordo era de R\$212.084,04, a serem pagos em 26 parcelas.

Os requeridos descumpriram com o acordo firmado.

O valor do débito estava em R\$703.392,11, atualizados em agosto de 2018.

O executado foi citado, porém não pagou a dívida.

O juízo determina a avaliação dos bens penhorados, nomeando este signatário para exercer a honrosa função de Perito Judicial, com o objetivo de valorizar os referidos bens.

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

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

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado de uma residência de **matrícula 26.517 do 2º CRI de Santo André**, 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, uma casa, situada a Rua Maldonado, nº23, Vila Guarani, Santo André, SP. 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 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

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

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 penhorado, na data de 18 de setembro de 2020 às 14:30, com a presença do Sr. Gilson Batista.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel encontra-se localizado na cidade de Santo André, estado de São Paulo, na Rua Maldonado, nº23, Vila Guarani.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais, com exceção de gás canalizado. Está a uma distância de 2,8 km, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade e 300 metros da Avenida Valentim Magalhães. Possui características de ocupação residencial, onde o padrão das construções varia entre o econômico, o simples e o médio.

A região possui escolas, municipal, estadual e particular, a UBS Centre-Ville, igrejas, oficinas mecânicas, mercados, lojas de construção, padaria, lanchonetes e pequenos comércios.

A Valentim Magalhães oferece muitas opções de comércios e serviços, como: imobiliária, lanchonetes, posto de gasolina, igrejas, academia, oficinas mecânicas, padarias, mercados e farmácias.

O imóvel tem seu uso compatível com a região onde se encontra. As dimensões do terreno e das benfeitorias nele existentes estão consoantes com os imóveis da região.

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, entretanto, é possível encontrar concentrações de imóveis de padrão simples.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5



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

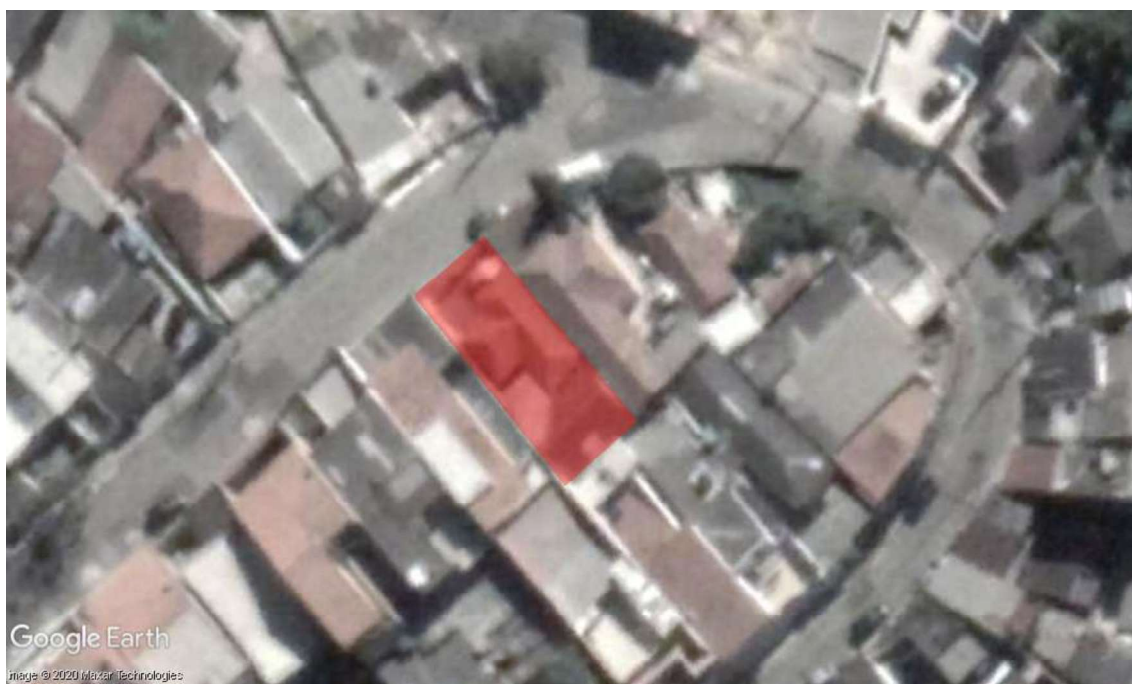
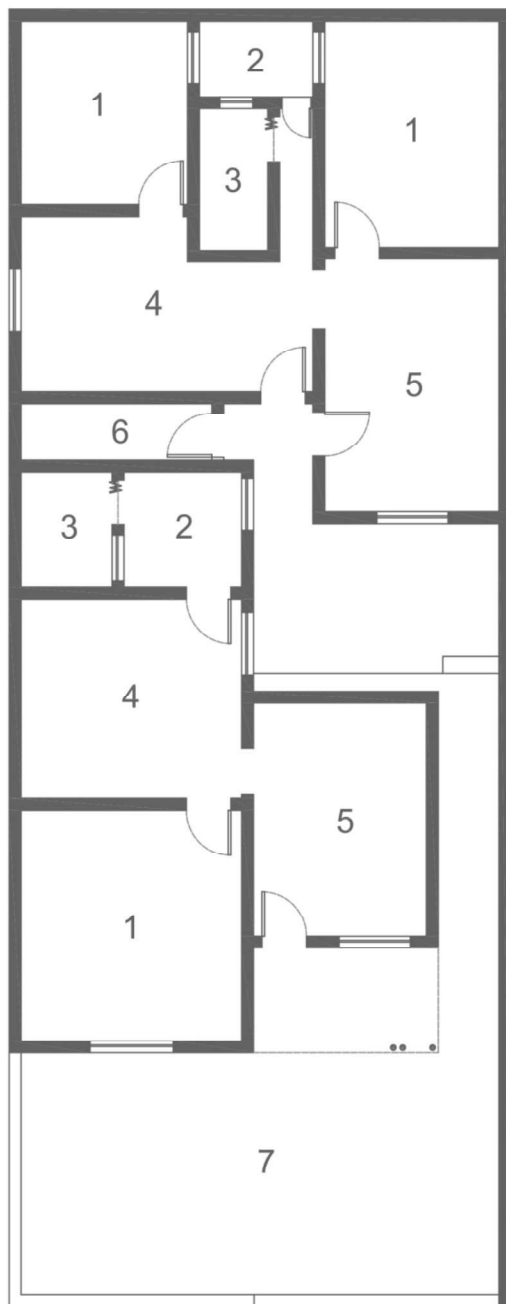


Foto de satélite com lote identificado em vermelho. Fonte: Google Earth.

4.2. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO:



RUA MALDONADO



Planta esquemática térreo. Escala gráfica.

Legenda: 1.dormitório / 2.área de serviço / 3.banheiro / 4.cozinha / 5.sala / 6.depoósito / 7.garagem

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

DADOS DO IMÓVEL:

Endereço	Rua Maldonado, nº23
Bairro	Vila Guarani
Cidade	Santo André
Zona Fiscal	007
Quadra	044
Lote	014
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Valor do IPTU mensal	Não Informado
Matrícula	26.517 do 2ºCRI Santo André
Área do Terreno	168,80m ² (matrícula)
Dimensões do terreno	Frente = 8,00m / Profundidade = 21,00m
Formato do terreno	Retangular
Área construída verificada na vistoria	120,63m ² - casa 36,08m ² - garagem (não computável) 27,65m ² - corredor lateral e pátio (não computável) TOTAL COMPUTÁVEL = 120,63 m ²
Topografia	Plana
Categoria	Casa térrea
Uso	Residência multifamiliar
Padrão geral da edificação considerando eventuais benfeitorias	Casa - 1.2.4 – Residencial / Casa / Padrão Simples Garagem – 3.1.2 – Cobertura / Padrão Simples Pátio – 3.1.2. - Cobertura / Padrão Simples
Índice de Padrão Construtivo médio segundo VEIU IBAPE/SP/17 (base R8-N, CUB SINDUSCON/SP)	Casa – 1,497 Garagem – 0,142 Pátio – 0,142
Índice de Padrão Construtivo adotado no cálculo	Casa – 1,497 Garagem – 0,142 Pátio – 0,142
Estado geral de conservação	Casa – “d” – Entre regular e necessitando reparos simples Garagem – “d” – Entre regular e necessitando reparos simples Quintal – “d” – Entre regular e necessitando reparos simples
Dormitórios	3
Banheiros	(0 Privativo) – (2 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	(0 Coberta) – (2 Descoberta)
Vagas defronte ao imóvel	2
Idade aproximada da edificação	50 anos
Rede de água	Sim

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

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

CARACTERÍSTICAS:

O imóvel avaliando ocupa um terreno plano de 168,80m², segundo a matrícula. Possui aproximadamente 120,00m² de área construída computável, além da garagem, pátio e corredor lateral descoberto.

A construção é térrea e foi dividida em duas casas independentes.

A casa frontal é encostada na divisa esquerda, enquanto que separada por corredor na lateral direita, pra quem da rua olha. É composta por: sala, um dormitório, cozinha, área de serviço e um banheiro.

A casa dos fundos é acessada justamente pelo corredor à direita da casa frontal e está encostada nas duas laterais e nos fundos do lote. Comporta: sala, cozinha, dois dormitórios, área de serviço, um banheiro e um depósito. Um pequeno pátio serve de intervalo entre as duas construções e recebeu piso de cimento pintado e é parcialmente coberto com telhas de fibrocimento.

O acesso, tanto de pedestres quanto de automóveis, se dá através de portão de ferro que ocupa parte da fachada. O restante é fechado com muro complementado com grade de ferro.

A garagem ocupa toda a parte frontal do lote. Tem piso de cimento e não possui cobertura.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Toda a construção é composta por paredes de alvenaria com pintura a látex sobre massa. O telhado da casa frontal tem estrutura de madeira e telhas cerâmicas sobre laje plana de concreto, enquanto a casa dos fundos tem telha de fibrocimento

O imóvel está em estado de conservação variando do regular para o mau. Apresenta algumas trincas nas paredes e manchas de humidade com a pintura descascando. Precisa de trabalho de pintura geral e revisão do telhado.

DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES:

CASA FRENTE

SALA

Piso	Madeira (taco)
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Madeira
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,62m
Características	Porta de madeira. Grade de ferro na janela.

DORMITÓRIO

Piso	Madeira (taco)
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,61m
Características	Porta de madeira. Grade de ferro na janela.

COZINHA

Piso	Cimento pintado
Paredes	Látex sobre massa
Forro	PVC
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,62m
Características	Bancada da pia de granito e portas de madeira.

BANHEIRO

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	PVC
Esquadrias	Ferro

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Pé direito	2,60m
Características	Chuveiro elétrico, ausência de box, louças brancas e porta camarão de plástico.

ÁREA DE SERVIÇO

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forno	PVC
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,62m
Características	Tanque de alvenaria e porta de madeira

CASA FUNDOS**SALA**

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forno	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,59m
Características	Porta de madeira. Grade de ferro na janela.

DORMITÓRIO 01

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forno	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Madeira
Pé direito	2,55m
Características	Porta de madeira

DORMITÓRIO 02

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forno	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Madeira
Pé direito	2,53m
Características	Porta de madeira

COZINHA

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forno	Madeira
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,52m
Características	Bancada da pia de inox.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

BANHEIRO

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	PVC
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,65m
Características	Chuveiro elétrico, box de acrílico e alumínio, louças amarelo claro e porta camarão de plástico.

ÁREA DE SERVIÇO

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	-
Esquadrias	-
Pé direito	2,75m
Características	Espaço coberto com telhas translúcidas.

DEPÓSITO

Piso	Cimento pintado
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	-
Pé direito	2,10m
Características	Porta de madeira.

4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:



Foto 01: Vista da fachada desde Rua Maldonado.



Foto 02: Vista da Rua Maldonado sentido nordeste.



Foto 03: Vista da Rua Maldonado sentido sudoeste.



Foto 04: Vista da garagem.

CASA FRENTE



Foto 05: Vista da sala.



Foto 06: Vista da sala.

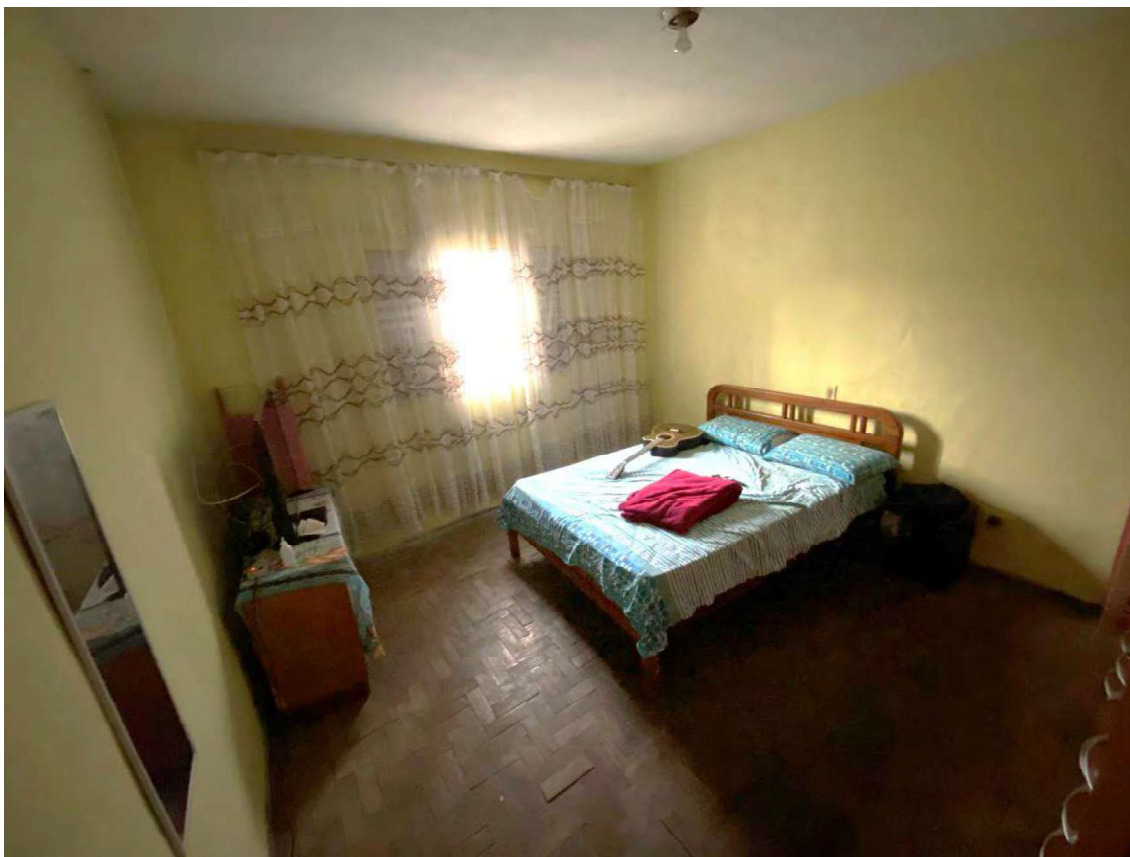


Foto 07: Vista do dormitório.

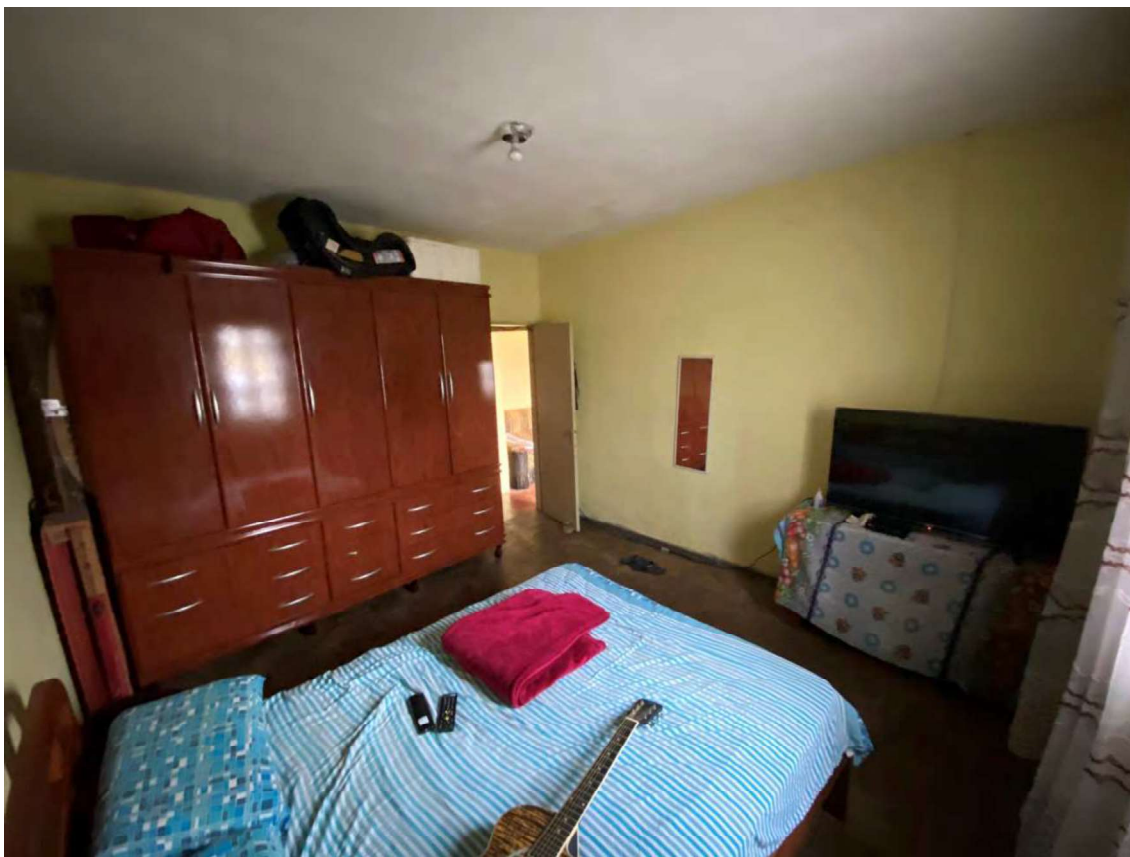


Foto 08: Vista do dormitório.



Foto 09: Vista da cozinha.

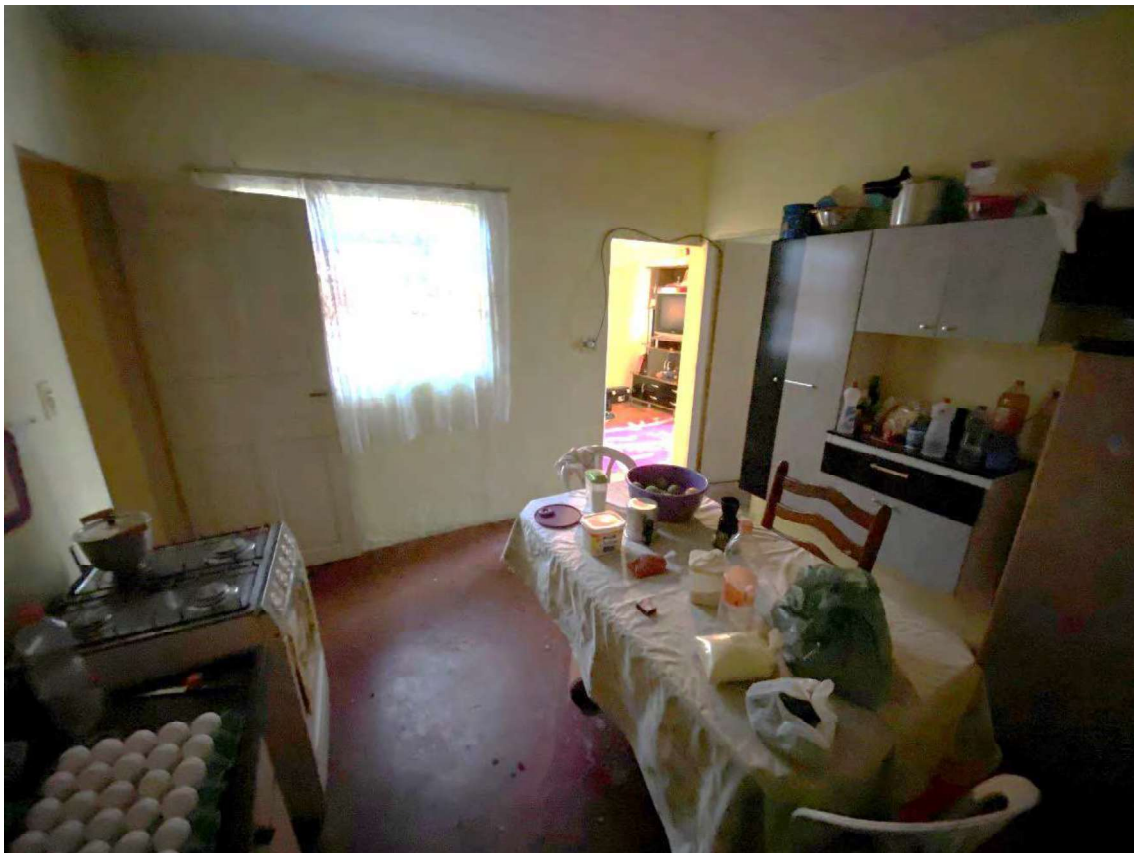


Foto 10: Vista da cozinha.



Foto 11: Vista da área de serviço desde porta do banheiro.



Foto 12: Vista do banheiro.



Foto 13: Vista do banheiro.



Foto 14: Vista do corredor lateral.

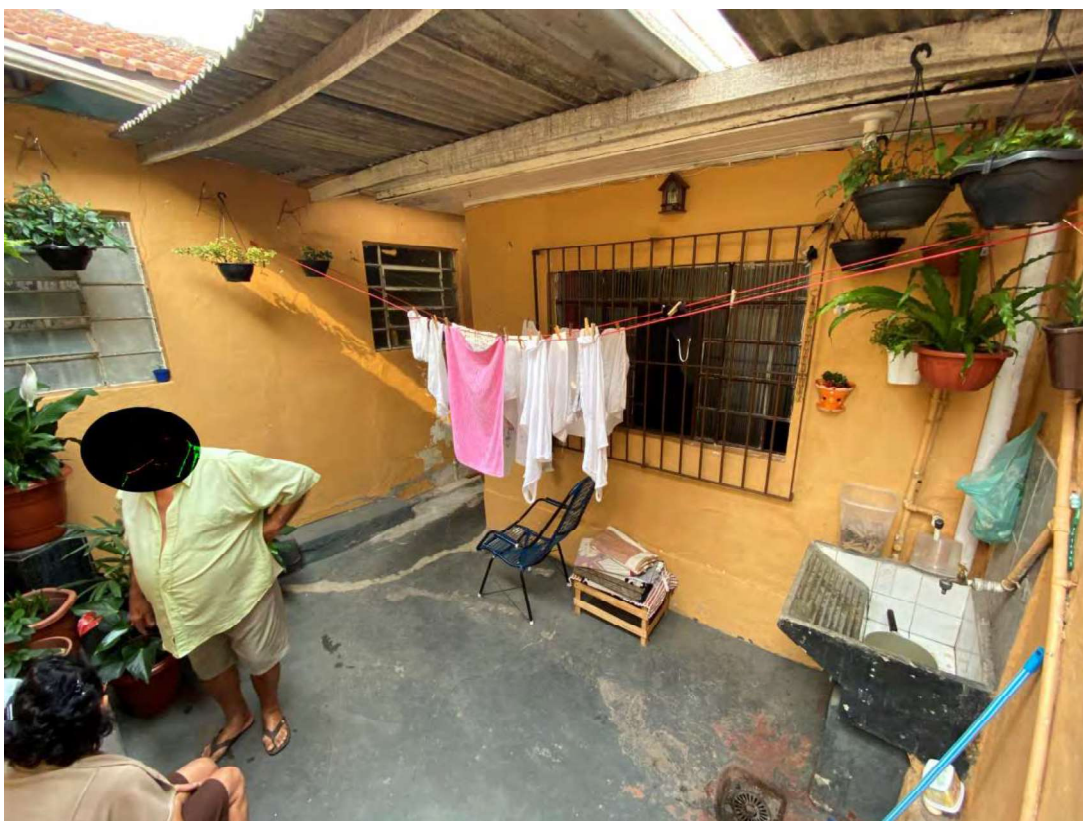


Foto 15: Vista do pátio entre as duas casas.

CASA DOS FUNDOS

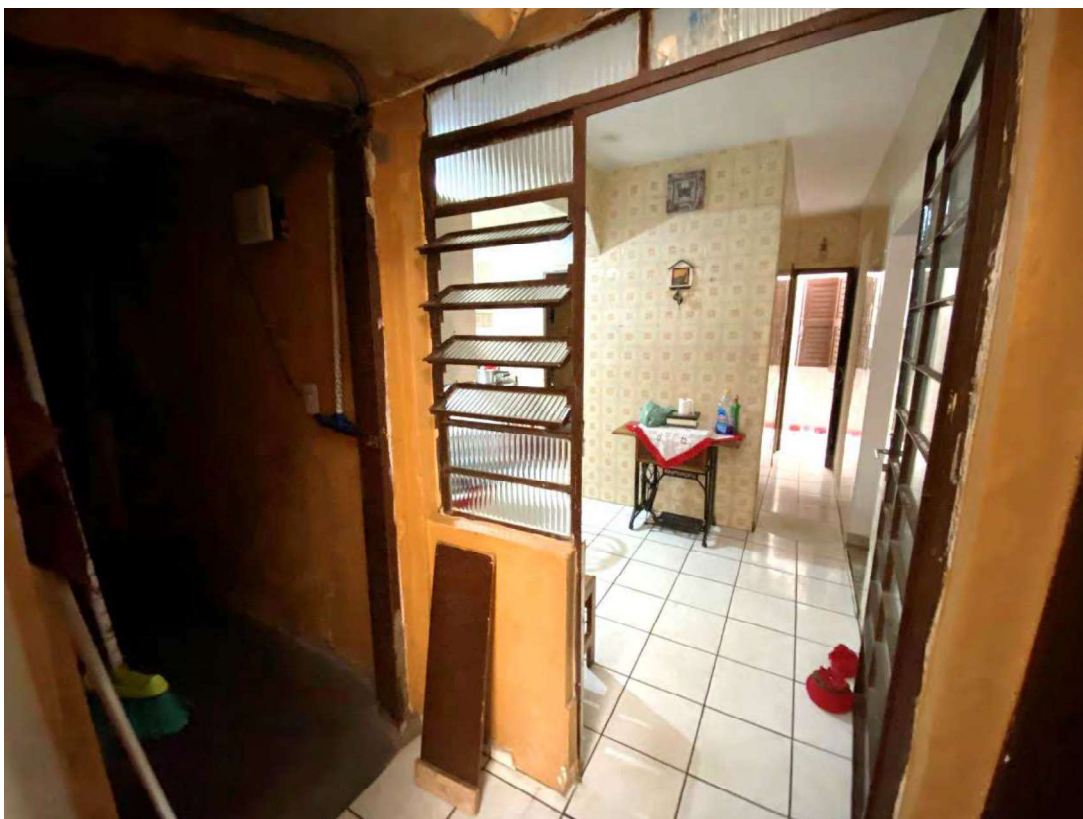


Foto 16: Vista da entrada.



Foto 17: Vista do depósito.



Foto 18: Vista da cozinha.



Foto 19: Vista da cozinha.



Foto 20: Vista da sala.



Foto 21: Vista do dormitório 01.



Foto 22: Vista do dormitório 01.

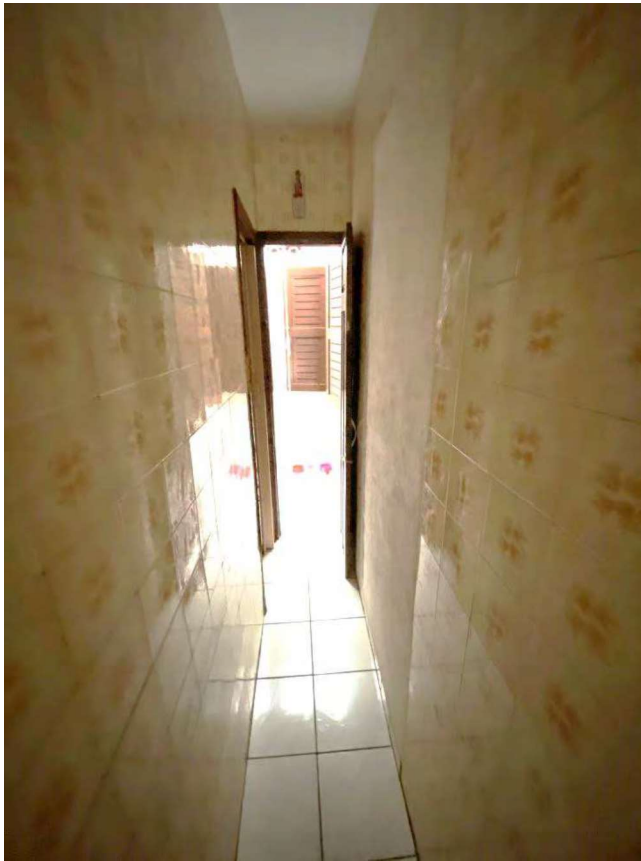


Foto 23: Vista do corredor.

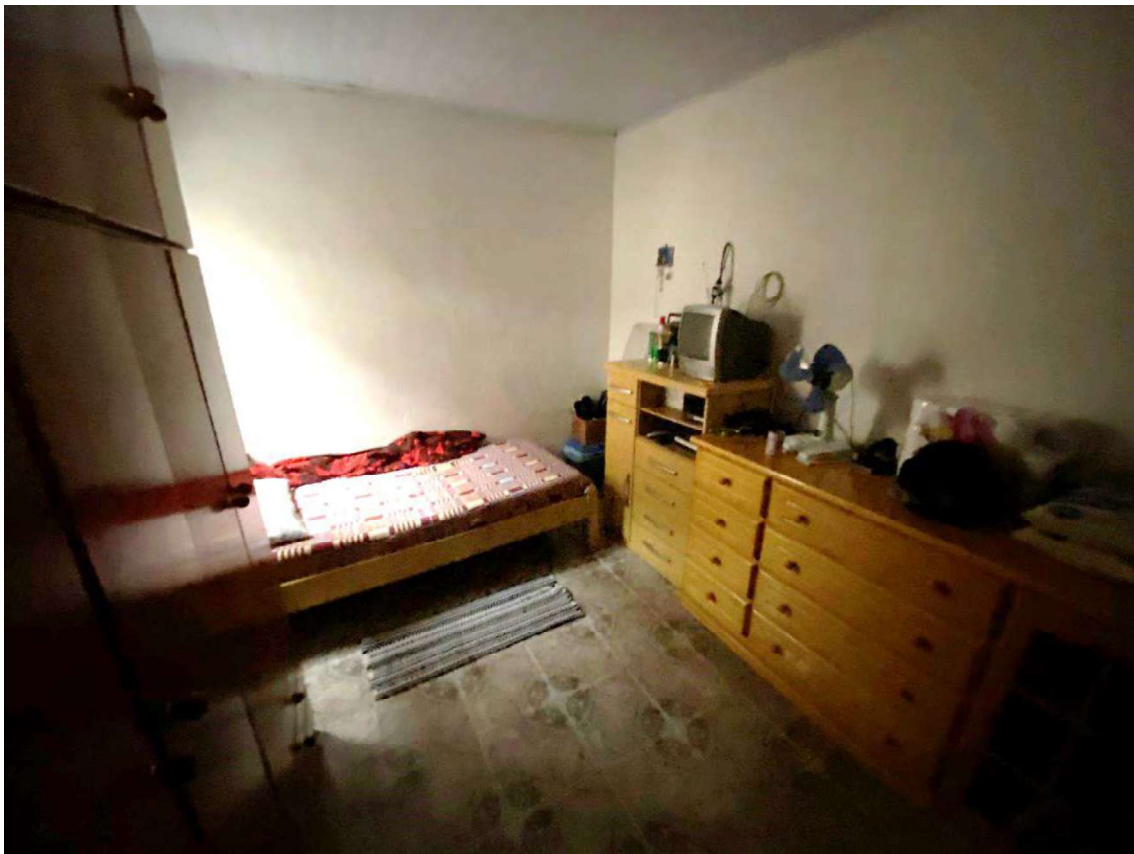


Foto 24: Vista do dormitório 02.

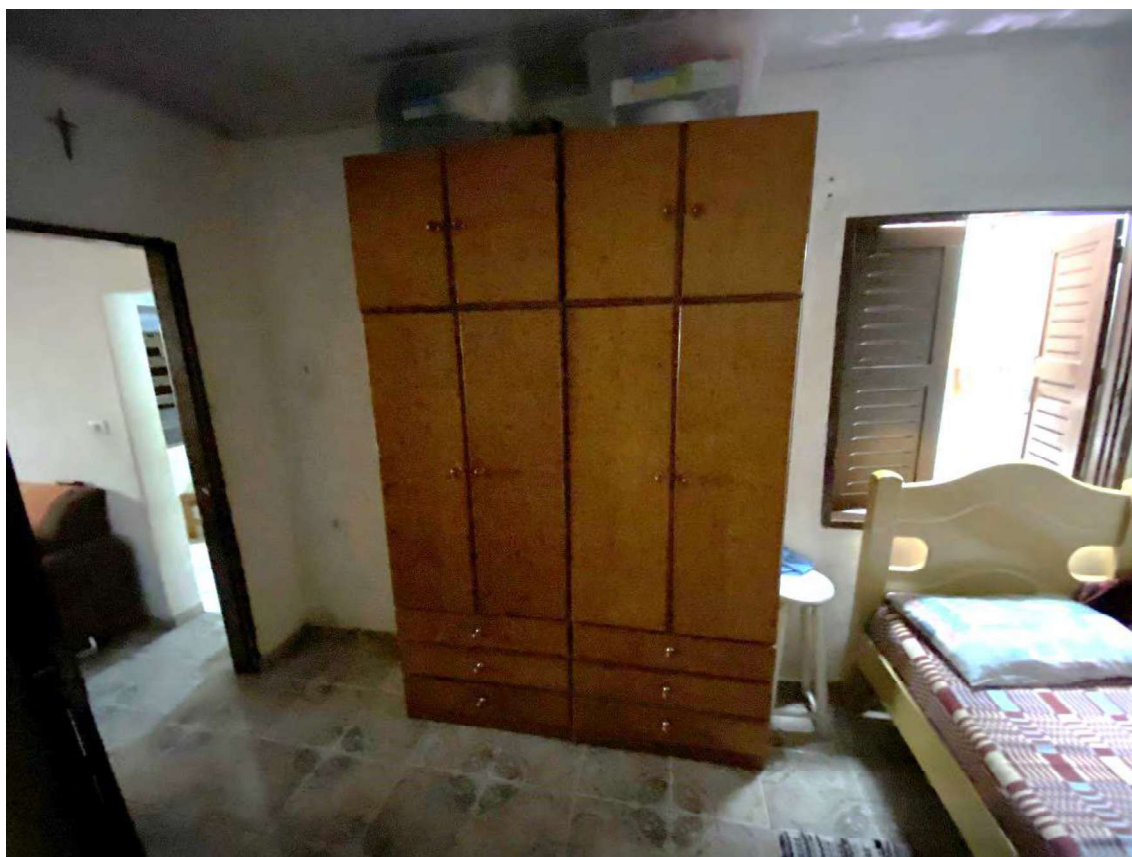


Foto 25: Vista do dormitório 02.



Foto 26: Vista do banheiro.



Foto 27: Vista da área de serviço.



Foto 28: Vista da área de serviço.

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 esse tipo de imóvel. A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de área construída, 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.

A experiência avaliatória demonstra que, para imóveis com o perfil e tipologia do avaliando, a forma mais coerente de avaliação se dá através do estabelecimento do valor unitário básico (V_{UB}) considerando-se apenas a área total construída das amostras. Este método se mostra mais eficaz na medida que é baseado na média das amostras de perfil semelhante, já devidamente homogeneizadas, conforme demonstrado no Anexo II. Em casos onde o Coeficiente de Aproveitamento do terreno é próximo do máximo permitido, acaba-se por ter uma área de terreno nu bem reduzida em comparação a área construída. Na medida que todas as amostras utilizadas para o cálculo apresentam perfil muito semelhante, o valor da terra nua acaba por estar devidamente apreçado no valor do metro quadrado construído, que foi a base de cálculo utilizada na presente avaliação.

As benfeitorias foram homogeneizadas de acordo com seus atributos de padrão, estado de conservação, decrepitude e idade.

As diferenças de área de terreno foram devidamente homogeneizadas através da aplicação do Fator Área, elemento que vem compensar eventuais distorções na metodologia supramencionada.

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

5.1. DAS ÁREAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS PARA O CÁLCULO:

Após acurada pesquisa de mercado, foi constatado que os imóveis a venda na região possuem características bastante semelhantes ao avaliando. Por se tratarem de edificações em terrenos de pequenas dimensões, todas as amostras se mostraram com tipologias semelhantes. Portanto, para efeito de área construída efetivamente utilizada, considerou-se o que se segue:

- . A construção principal, com a casa da frente e a casa dos fundos totalizando 120,63 m²;
- . O corredor lateral, a garagem e o restante do quintal entraram no cálculo do valor da terra nua

ÁREA EFETIVA UTILIZADA PARA CÁLCULO = 120,63m²

5.2. VALOR DO IMÓVEL:

Conforme pesquisa que procedemos na região do imóvel (ver anexo I), o valor médio de venda de casas no mesmo padrão da unidade avalianda, corresponde a 1.966,01 R\$/m² para o mês de fevereiro de 2021.

O valor do imóvel avaliando será dado pela seguinte expressão:

$$Vi = Au \times Vu \times Fa$$

Onde:

Vi = Valor do imóvel

Au = Área útil do imóvel = 120,63m²

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

$V_u = \text{Valor médio saneado de venda por m}^2 = 1,966,01 \text{ R}\$/\text{m}^2$

$F_A = \text{Fator de arbítrio}$ – serve para atribuir correção ao valor do imóvel, a critério deste profissional, devido a alguma característica intrínseca, ou após análise de mercado, ou ainda ao estado do imóvel (necessidade de reparos, caso não tenha sido devidamente precificado nos fatores aplicados na homogeneização das amostras).

Para o caso em tela, após extensa pesquisa de mercado, a fim de se perceber a dinâmica de oferta e demanda daquela região, foram observadas amostras bastante assemelhadas ao avaliando, com as diferenças devidamente homogeneizadas o que nos levou a concluir que não existem correções adicionais a serem feitas

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 (F_A) é:

FATOR DE ARBÍTRIO (F_A) = 1,00

Substituindo-se os valores na equação básica, teremos:

$V_i = 120,63 \times 1.966,01 \times 1,00 = \text{R}\$ 237.159,59$

que, em números redondos, é igual a:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 238.000,00

Fevereiro / 2021

6. CONCLUSÃO:

Determinamos para o imóvel, o valor de:

VALOR DO IMÓVEL
RUA MALDONADO Nº23
R\$ 238.000,00
FEVEREIRO / 2021

7. ENCERRAMENTO:

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 33 (trinta e três) 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 11 (onze folhas).

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 08 (oito folhas).

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 21 de fevereiro de 2021.



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	N/D
Bairro	Vila Progresso
Cidade	Santo André
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	127m ²
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	127m ²
Dormitórios	4
Banheiros	(0 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0 coberta – 2 descobertas
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	40
Topografia	plana
Características	Duas casas no mesmo terreno, sendo uma com 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro e outra com dois cômodos grandes e banheiro. Revestimento cerâmico nas áreas molhadas.
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.4 – Casa Padrão Simples
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referência imobiliária	CA0352
Valor	250.000,00
Imobiliária / contato	Apriori Imóveis / 11 4316-7100



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 02:

Endereço	Rua Esperança, nº78
Bairro	Vila Guarani
Cidade	Santo André
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	182m ²
Dimensões do terreno	Frente 5m / Prof. Equiv. 36,40m
Área útil	70m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0 coberta – 0 descobertas
Categoria	Casa térrea
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Active entre 5% e 10%
Características	Casa térrea, necessita reforma
Estado de conservação	“e” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.4 – Casa Padrão Simples
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referência imobiliária	28874
Valor	200.000,00
Imobiliária / contato	Pantera Imóveis / 11 2884-6500



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 03:

Endereço	Rua Amália, nº78
Bairro	Vila Guarani
Cidade	Santo André
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	118m ²
Dimensões do terreno	Frente 3,5m / Prof. Equiv. 33,70m
Área útil	72m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 coberta – 0 descobertas
Categoria	Casa térrea
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Active entre 5% e 10%
Características	Garagem ao nível da rua, acima casa térrea com quarto adicional na parte externa, revestimento cerâmico nas áreas molhadas
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.4 – Casa Padrão Simples
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referência imobiliária	18863
Valor	220.000,00
Imobiliária / contato	Almeida Ribeiro Imóveis / 11 4436-5660



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 04:

Endereço	Av. Valentim Magalhães, nº380
Bairro	Vila Guarani
Cidade	Santo André
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	93m ²
Dimensões do terreno	Frente 5m / Prof. Equiv. 18,60m
Área útil	76m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	2 coberta – 0 descobertas
Categoria	Casa térrea
Idade estimada da edificação	35
Topografia	Plano
Características	Ao lado de vários comércios
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.4 – Casa Padrão Simples
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referência imobiliária	CA0440
Valor	279.999,00
Imobiliária / contato	Elite Negócios Imobiliários / 11 4427-5346



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 05:

Endereço	Rua Dom Aquino
Bairro	Vila Guarani
Cidade	Santo André
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	120m ²
Dimensões do terreno	Frente 5m / Prof. Equiv. 24m
Área útil	83m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0 coberta – 1 descobertas
Categoria	Casa térrea
Idade estimada da edificação	52
Topografia	Plano
Características	Sala ampla, piso frio em todos ambientes, quintal
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.4 – Casa Padrão Simples
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referência imobiliária	CA0705
Valor	285.000,00
Imobiliária / contato	Águia Imóveis / 11 4479-8888

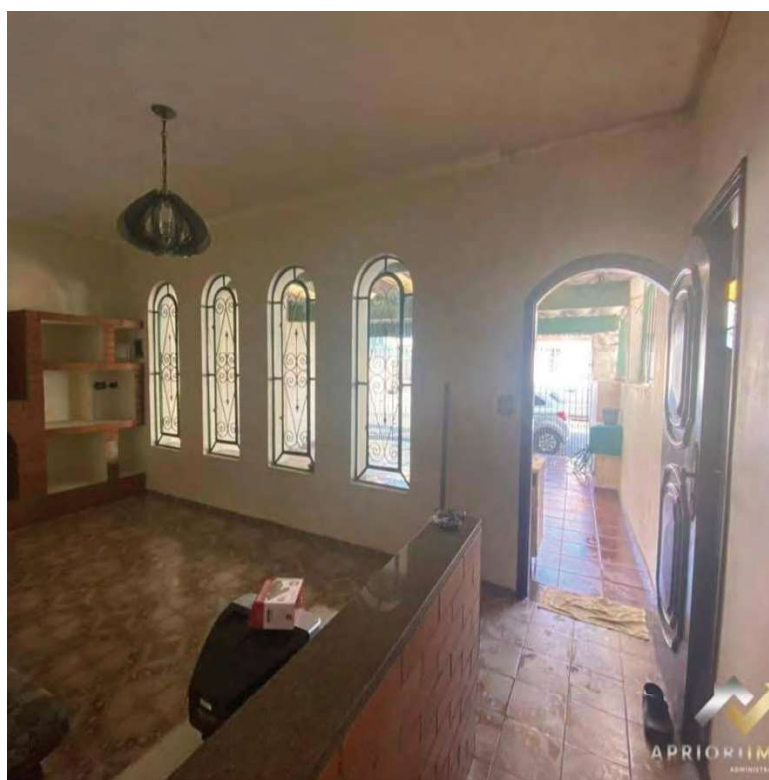


Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 06:

Endereço	N/D
Bairro	Vila Guarani
Cidade	Santo André
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	183m ²
Dimensões do terreno	Frente 5m / Prof. Equiv. 50m
Área útil	200m ²
Dormitórios	4
Banheiros	(2 Privativo) – (2 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	2 cobertas – 0 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Plano
Características	São duas casas no mesmo terreno, ambas com dois dormitórios sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro, piso frio em todos ambientes
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.4 – Casa Padrão Simples
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referência imobiliária	SO0558
Valor	320.000,00
Imobiliária / contato	Apriori Imóveis / 11 4316-7100



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 07:

Endereço	Rua Amália, nº 26
Bairro	Vila Guarani
Cidade	Santo André
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	171m ²
Dimensões do terreno	Frente 20m / Prof. Equiv. 8,55m
Área útil	171m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	3 cobertas – 0 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Active até 5%
Características	Suíte com hidromassagem e closet, cozinha com copa, despensa, 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	537,00
Referência imobiliária	SO3302
Valor	399.000,00
Imobiliária / contato	Donizete Imóveis / 11 4435-3535



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 08:

Endereço	N/D
Bairro	Vila Homero Thon
Cidade	Santo André
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	150m ²
Dimensões do terreno	Frente 5m / Prof. Equiv. 30m
Área útil	130m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	3 cobertas – 0 descoberta
Categoria	Casa térrea
Idade estimada da edificação	18
Topografia	Active até 5%
Características	Lavanderia, quintal, piso frio em todos os ambientes
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa Padrão Médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referência imobiliária	CA0399
Valor	400.000,00
Imobiliária / contato	Evidência Imóveis / 11 4436-5652



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 09:

Endereço	Av. Valentim Magalhães
Bairro	Vila Guarani
Cidade	Santo André
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	125m ²
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	133m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (2 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	2 cobertas – 0 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	22
Topografia	Plano
Características	Revestimento cerâmico nas áreas molhadas, portão automático
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa Padrão Médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referência imobiliária	SO3508
Valor	405.000,00
Imobiliária / contato	Donizete Imóveis / 11 4435-3535



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 10:

Endereço	Rua Conde de Sarzedas
Bairro	Vila Guarani
Cidade	Santo André
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	225m ²
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	212m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (2 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	2 cobertas – 0 descoberta
Categoria	Casa térrea
Idade estimada da edificação	50
Topografia	Plano
Características	Piso frio em todos os ambientes, edícula com quarto, cozinha e banheiro, área de lazer com churrasqueira, quintal
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa Padrão Médio
Valor do IPTU mensal	450,00
Referência imobiliária	CA0174
Valor	450.000,00
Imobiliária / contato	Toni Jardim Imóveis / 11 4975-8080



ANEXO II
TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO AMOSTRAL	INFORMAÇÕES INICIAIS				HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS										SANEAMENTO DAS AMOSTRAS										
	Preço de Oferta (Po) (R\$)	Fator Oferta (Fi)	Área Útil (Au) (m²)	Valor unitário da amostra (Va) (R\$/m²)	Validação (entre 0,50 e 2,00)	Área do Terreno (At) (m²)	Fator Área (Fa)	PADRÃO			CONSERVAÇÃO				LOCAL	VAGA	ARBITRÁRIO	FRES	Valor unitário homogeneizado (Vu) (R\$/m²)	Amostras Válidas (R\$/m²)					
AVALIANDO	120,63		120,63			168,80		1,24	1,497	1,497	1,0000	40	70	0,57	d	0,4980	0,5984	0,8021	100,00	1,0000	1,00	1,00	0,9587	1.792,80	1.792,80
1	250.000,00	0,95	127,00	1.870,08	1,34	127,50	1,3239	1,24	1,497	1,0000	40	70	0,57	d	0,4980	0,5984	0,8021	100,00	1,0000	1,00	1,00	1,00	0,9587	1.792,80	1.792,80
2	200.000,00	0,95	70,00	2.714,29	0,92	182,00	0,9275	1,24	1,497	1,0000	40	70	0,57	e	0,4980	0,5984	0,8021	100,00	1,0000	1,06	1,00	1,00	0,8817	2.393,29	2.393,29
3	220.000,00	0,95	72,00	2.902,78	0,86	118,00	1,4305	1,24	1,497	1,0000	40	70	0,57	d	0,4980	0,5984	0,8021	100,00	1,0000	1,03	0,85	1,00	0,9066	2.631,80	2.631,80
4	279.999,00	0,95	96,00	2.770,82	0,91	93,00	1,8151	1,24	1,497	1,0000	35	70	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6982	100,00	1,0000	0,98	1,00	1,00	1,0193	2.824,26	
5	285.000,00	0,95	83,00	3.262,05	0,77	120,00	1,4067	1,24	1,497	1,0000	52	70	0,74	c	0,3472	0,4778	1,0047	100,00	1,0000	0,96	1,00	1,00	1,0973	3.579,39	
6	320.000,00	0,95	200,00	1.520,00	1,65	183,00	0,9224	1,24	1,497	1,0000	40	70	0,57	d	0,4980	0,5984	0,8021	100,00	1,0000	0,98	1,00	1,00	0,8242	1.252,81	
7	399.000,00	0,95	171,00	2.216,67	1,13	171,00	0,9871	1,25	1,910	0,7838	40	70	0,57	c	0,5490	0,6392	0,7509	100,00	1,0000	0,94	1,00	1,00	0,6284	1.393,03	
8	400.000,00	0,95	130,00	2.923,08	0,86	150,00	1,1253	1,25	1,910	0,7838	18	70	0,26	c	0,8151	0,8521	0,5633	100,00	1,0000	0,94	1,00	1,00	0,5386	1.574,28	
9	405.000,00	0,95	133,00	2.892,86	0,87	125,00	1,3504	1,25	1,910	0,7838	22	70	0,31	c	0,7689	0,8151	0,5889	100,00	1,0000	0,98	1,00	1,00	0,6520	1.886,05	
10	450.000,00	0,95	212,00	2.016,51	1,24	225,00	0,7502	1,25	1,900	0,7879	50	70	0,71	c	0,3712	0,4970	0,9659	100,00	1,0000	1,00	1,00	1,00	0,7527	1.517,83	
11																									
12																									
	Média Aritmética			2.508,91			3.106,25			2.292,45								1.939,95	2.508,91	2.475,65	2.465,37	2.084,55	2.084,55	2.084,55	1.966,01
	Desvio Padrão (DP)			564,31			1.277,76			605,38								570,24	564,31	559,75	547,08	749,26	749,26	749,26	450,90
	Coefficiente de Variação (CV)			0,22			0,41			0,26								0,29	0,22	0,23	0,22	0,36	0,36	0,36	0,23
	Valor Médio Saneado (Vu)(R\$/m²)																			2.084,55	1.966,01				
	Valor Acima de 30%																			2.709,92	2.555,81				
	Valor Abaixo de 30%																			1.459,19	1.376,21				

DADOS CONSIDERADOS	
Proporção Terreno	0,30
Proporção Benefiteira	0,70

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
Novo	a
Entre novo e regular	b
Regular	c
Entre regular e necessitando de reparos simples	d
Necessitando de reparos simples	e
Necessitando de reparos simples a importantes	f
Necessitando de reparos importantes	g
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	h
Edificação sem valor / Estado de ruína	i

FUNDAMENTOS ASSUMIDOS:

1. Foram coletados 10 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. Preço de oferta (P_o): é o valor que o imóvel está sendo ofertado no mercado.
5. Fator oferta (F_f): 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

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

$$V_a = (P_o \times F_f) / A_u$$

Onde:

V_a = Valor unitário da amostra

P_o = Preço de oferta

F_f = Fator oferta

A_u = Área útil

7. Fator Área (Fa): tendo em vista que as amostras tiveram seu Valor Unitário Básico (Vu) obtido utilizando-se a área útil, e de forma a homogeneizar as amostras em relação à suas diferenças de área de terreno, este fator foi aplicado, de forma a trazer maior precisão ao modelo, evitando assim possíveis distorções de preço.

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 pelo 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:

$$FO = R + K \times (1-R)$$

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 Vaga de Garagem: atribui-se valorização ou depreciação do elemento amostral, de acordo com a diferença no número de vagas do avaliando em relação ao elemento amostral. Vagas cobertas valem 4%,

descobertas 3%. O valor máximo considerado é de 10% para mais ou para menos.

12. 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.

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

$$F_{RES} = 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1) + (F_5 - 1) + (F_6 - 1)]$$

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

14. 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

15. 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

16. Valor do Imóvel Homogeneizado:

$$Vu = (Vi / Au) \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1) + (F_5 - 1)]\}$$

Onde:

Vub = Valor do Imóvel por m² (Básico homogeneizado)

Vi = Valor do Imóvel (após aplicação do fator oferta)

Au = Área Útil

F₁ = Fator Padrão Construtivo (Pc)

F₂ = Fator Obsolescência e Conservação (Foc)

F₃ = Fator Localização

F₄ = Fator Vaga de Garagem

F₅ = Fator de Arbítrio

17. 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 imóvel, conforme podemos observar na tabela. 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 HOMOGENIZADO (Vu)

1.966,01 R\$/m²

Base fevereiro de 2021

18. Descrição dos Fatores de Atualização aplicados por amostra:

1. Não foi aplicado;
2. Não foi aplicado;
3. Foi aplicada depreciação de 15% pois o imóvel tem menos de 5m de frente;
4. Não foi aplicado;
5. Não foi aplicado;

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

6. Não foi aplicado;
7. Não foi aplicado;
8. Não foi aplicado;
9. Não foi aplicado;
10. Não foi aplicado.