

Luis Fernando Tinoco  
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0003532-75.2019.8.26.0564

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE SÃO  
BERNARDO DO CAMPO - SP.**

**LUIS FERNANDO TINOCO**, Engenheiro registrado junto ao Conselho Regional de Engenharia sob o n.º 506.056.459-7, Perito devidamente habilitado no referido órgão e nesse ofício conforme os Provimentos CSM 2427/2017, nomeado nos autos do **Processo n.º 0003532-75.2019.8.26.0564**, em que são partes:

**Banco do Brasil SA**

Requerente

**Dealys Comercio de Automóveis Ltda.**

Requerida

Tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

### **LAUDO TÉCNICO PERICIAL**

Perícias, Avaliações de Imóveis, Máquinas e  
Equipamentos e Consultoria

Celular: (11) 99634-4725

e-mail: [luis.tinoco@ig.com.br](mailto:luis.tinoco@ig.com.br) / [lftinoco9@gmail.com](mailto:lftinoco9@gmail.com)

## **ÍNDICE:**

### **1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL**

### **2. OBJETIVO DA PERÍCIA**

### **3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

**3.1** Localização

**3.2** Foto aérea

**3.3** Relevo e uso do solo

**3.4** Serviços Urbanos

**3.5** Melhoramentos Públicos

**3.6** Circunvizinhança

**3.7** Características do imóvel

**3.8** Fotos do imóvel

### **4. AVALIAÇÃO**

**4.1** Critérios adotados

**4.2** Determinação do Valor Unitário Médio (Vu)

**4.3** Valor de venda para o imóvel

### **5. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO**

## **ANEXOS:**

**ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ANEXO 3 - DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO MÉDIO (Vu)**

Luis Fernando Tinoco  
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0003532-75.2019.8.26.0564

## 1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

**Localização:** R. Angelina Ronchi Martin Bianco, 14 - Vila Planalto - São Bernardo do Campo - SP, CEP 09895-120

**Data base:** Junho de 2021

**Valor de venda:** R\$ 335.000,00

( Trezentos e trinta e cinco mil reais )

## 2. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à criteriosa determinação do valor de venda do imóvel residencial, localizado no Município de São Bernardo do Campo - SP, tendo em vista a ação de cumprimento de sentença que o Banco do Brasil S.A. move contra a Dealis Comercio de Automóveis Ltda. em observância ao despacho às fls. 176/177 dos autos:

**“Vistos.**

***Para avaliação do bem, nomeio o Engenheiro Luiz Fernando Tinoco, que já está devidamente cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça (Provimento 2306/2015).***

***Arbitro os honorários definitivos em R\$2.000,00, a serem depositados em quinze (15) dias pela parte autora.***

***No mesmo prazo, as partes poderão ofertar quesitos e indicar assistentes técnicos (NCPC, artigo 465, §1º, inciso II e III).***

***Com os depósitos, insira-se a nomeação no Portal dos Auxiliares da Justiça, conforme disposto no Comunicado CG nº 2191/2016, iniciando-se daí o prazo para a entrega do trabalho, intimando-se também o Vistor Judicial para confirmar o início aos trabalhos.***

***Prazo para apresentação do laudo: 40 (quarenta) dias.***

***Apresentado o laudo: (a) expeça-se guia de levantamento em favor do perito; e (b) intinem-se as partes para se manifestarem se concordam com a avaliação ou apresentar impugnação, que deverá ser acompanhada de estimativa e devidamente instruída com os documentos pertinentes, sob pena de rejeição.***

***Intinem-se.***

***São Bernardo do Campo, 17 de maio de 2021.”***

Luis Fernando Tinoco  
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0003532-75.2019.8.26.0564

### 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel objeto localiza-se na R. Angelina Ronchi Martin Bianco, 14 - Vila Planalto - São Bernardo do Campo - SP, CEP 09895-120 possui cadastro na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo – SP sob o número 028.020.029.000.

**Livro n° 2 - Registro Geral**

Matricula **-54.994-** Ficha **-1-**

**2º Oficial de Registro de Imóveis**  
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 04 de maio de 2010.-

**[IMÓVEL]** :- Prédio Residencial sob n° 14 com a área construída de 68,025 metros quadrados, o seu respectivo terreno designado como sendo parte do Lote 01, e parte do Lote 02, da Quadra 12, localizados na Rua Angelina Ronchi Martin Bianco, no Jardim Beatriz, medindo:- 4,55 metros de frente para a referida Rua; nos fundos mede 4,55 metros, onde confronta com a parte remanescente do lote n° 01, da quadra n° 12; pelo lado direito, de quem da citada rua olha para o imóvel, mede 10,75 metros, onde confronta com o prédio n° 10 da Rua Angelina Ronchi Martin Bianco, e pelo lado esquerdo mede 18,75 metros e confronta com o prédio n° 18, da citada Rua Angelina Ronchi Martin Bianco, encerrando à área de 85.305 metros quadrados.- Inscr. Munic. 028.020.029.000.-

**PROPRIETÁRIOS** :- ANTONIO DEALIS, brasileiro, industrial, RG. 5.916.355-0-SSP-SP, CPF. 476.225.398-72, casado sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob n°. 7.731, Livro 03 - Registro Auxiliar, no 1º. Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP, com MARIA EULÁLIA CASTAGNARO DEALIS, brasileira, do lar, RG. 8.516.606-SSP-SP., CPF. 762.739.708-15, residentes e domiciliados na Rua Angelina Ronchi Martin Bianco, 14, Jardim Beatriz, em São Bernardo do Campo - SP.-

**REGISTRO ANTERIOR** :- R.1 feito em data de 04 de maio de 2010, na Matrícula 54.993, e R.1 feito em data de 22 de dezembro de 1978 na Matrícula 8.984 ambas deste Registro Imobiliário.-

Bel. Carlos Alberto Gala -  
- Oficial Substituto -

Av.5/54.994 :- Em 05 de maio de 2021.-


**PENHORA ONLINE** :- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 831 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pelo 1º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Protocolo de Penhora Online: PH000362448, extraída da Ação de Execução Civil n° de ordem 0003532-75.2019.8.26.0564, assinado digitalmente por Clara Midori Niiyama Araki, Escrevente Técnico Judiciário do referido ofício, requerida por BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ. 00.000.000/0001-91, em face de:- ANTONIO DEALIS, CPF. 476.225.398-72, MARIA EULALIA CASTAGNARO DEALIS, CPF. 762.739.708-15, ANDRÉ LUIS DEALIS, CPF. 363.691.438-39, GABRIELA CASTAGNARO DE PAULA, CPF. 221.130.338-28, JOÃO PAULO DEALIS, CPF. 315.847.238-40 e DEALIS COMÉRCIO DE AUTOMÓVEIS LTDA – ME, CNPJ. 08.300.670/0001-35, o imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADO" tendo a causa o valor de R\$229.306,31, e depositado em mãos de ANTONIO DEALIS.- (Prenotação n.º 281492 de 14/04/2021)

**AVERBADO POR** :- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Luis Fernando Tinoco  
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0003532-75.2019.8.26.0564

Cadastro na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo – SP:

	<p><b>MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO</b>  <b>SECRETARIA DE FINANÇAS</b>  <b>DEPARTAMENTO DA RECEITA</b>  <b>CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS</b>  <b>PROTOCOLO: F4EACTRM4644</b></p>
<p>O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:</p>	
<p><b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:</b> 028.020.029.000  <b>CONTRIBUINTE:</b> ANTONIO DEALIS  <b>LOCAL DO IMÓVEL:</b> RUA ANGELINA R.MARTIN BIANCO  <b>NÚMERO:</b> 14  <b>CEP:</b> 09895120  <b>QUADRA:</b> 12  <b>LOTE:</b> P/1 P/2  <b>ARRUAMENTO:</b> JARDIM BEATRIZ  <b>ÁREA DE TERRENO:</b> 85,27 m<sup>2</sup>  <b>ÁREA PROPORCIONAL:</b> 0,00 m<sup>2</sup>  <b>ÁREA DE CONSTRUÇÃO:</b> 105,00 m<sup>2</sup></p>	
<p>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.</p>	
<p>Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N.º. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.</p>	
<p>EMITIDO NO DIA: 11/06/2021 ÀS 11:21:34</p>	
<p>Chave de Segurança: A6234J0ZL</p>	
<p>A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.</p>	
<p><a href="http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br">http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br</a></p>	
<p>Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento</p>	

Luis Fernando Tinoco  
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0003532-75.2019.8.26.0564

pdf



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO**

Data: 30/06/2021

Hora: 08:37:29

Inscr. Imobiliária: 028-020-029-0

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

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

**ORIGEM DO IMÓVEL**

Loteamento     Área Não Pertencente A Parcelamento     Desmembramento

**EMPREENDIMENTO - 1 JARDIM BEATRIZ**

Lote: P/1 P/2

Quadra: 12

Situação     Regular     Irregular     Clandestino     Não Executado

**Complemento:**

**PLANO DIRETOR LM 6184/11**

Macrozoneamento: MUC  
 Zoneamento: ZUD1  
 Zonas Especiais  
 Centralidade

**PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12**

OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional: 34

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15**

Setor:

**BILLINGS - LE 13579/09**

Compartimento  
 Sub Área

**HIDROGRAFIA**

Curso d'água  
 Nascente  
 Represa

**INTERFERÊNCIA COM PROJETOS**

Municipal    Planta:  
 Estadual    Planta:  
 Federal    Planta:

**LEGISLAÇÃO GERAL**

LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais  
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12  
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15  
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

**RESTRIÇÕES ESPECIAIS**

Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)  
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09  
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí  
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77  
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5  
 Área passível de contaminação  
 Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017  
 Área Tombada.

**INTERFERÊNCIA NO LOTE**

<b>Tipo de Interferência</b>	<b>Observação</b>
<input type="checkbox"/> Faixa Non Aedificandi	
<input type="checkbox"/> Instituição de Servidão	
<input type="checkbox"/> Ocupação Administrativa	

**LOGRADOURO**

RUA ANGELINA RONCHI MARTIN BIANCO	Largura	Recuo	Obe.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
	9m	5m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LOCAL

Obs.:  Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

**Observação:**

Luis Fernando Tinoco  
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0003532-75.2019.8.26.0564

<b>LOGRADOURO</b>	Largura	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
RUA ANGELINA RONCHI MARTIN BIANCO	9 m	3 m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LOCAL

Obs.:  Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

**Observação:**

Área do Lote = 85,27 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças



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



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

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2021**

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

<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:</b>	028.020.029.000	
<b>CONTRIBUINTE:</b>	ANTONIO DEALIS	
<b>LOCAL DO IMÓVEL:</b>	RUA ANGELINA R.MARTIN BIANCO	<b>NÚMERO:</b> 14

<b>LOTE:</b>	P/1 P/2
<b>QUADRA:</b>	12
<b>ARRUAMENTO:</b>	JARDIM BEATRIZ
<b>ÁREA DE TERRENO:</b>	85,27 m²
<b>ÁREA PROPORCIONAL:</b>	0,00 m²
<b>ÁREA DE CONSTRUÇÃO:</b>	105,00 m²

<b>VALOR DO TERRENO :</b>	<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO :</b>	<b>VALOR TOTAL :</b>
R\$ 38.539,92	R\$ 57.863,57	R\$ 96.403,49

**[NOVENTA E SEIS MIL, QUATROCENTOS E TRÊS REAIS E QUARENTA E NOVE CENTAVOS]**

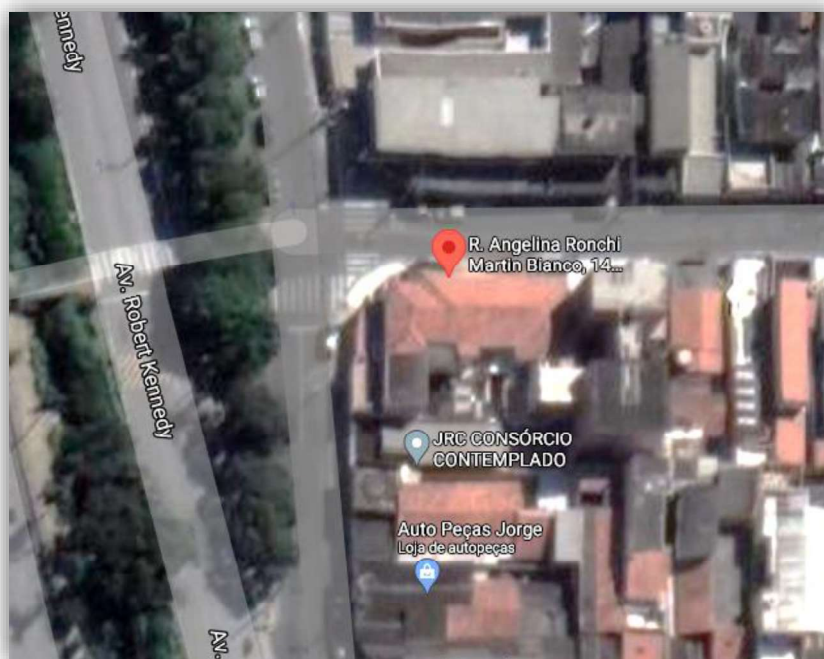


**3.1. Localização**

O imóvel localiza-se à R. Angelina Ronchi Martin Bianco, 14 - Vila Planalto - São Bernardo do Campo - SP, CEP 09895-120.



**3.2. Foto aérea**



### 3.3. Relevo e uso do solo

Local onde se localiza o imóvel possui topografia regular, com leve aclive da direita para a esquerda de quem olha o imóvel de frente, em região com uso misto mas predominante residencial.

### 3.4. Serviços Urbanos

A região é servida pelos serviços urbanos abaixo citados:

- Saúde – UBS Vila Rosa a 1,3 km e Santa Casa de São Bernardo do Campo a 1,6 km além de vários hospitais particulares até 5 km do imóvel;
- Educação e cultura – EMEB Aluísio de Azevedo a 400 m, EE Pedra de Carvalho a 130m e algumas particulares em raio de até 500 m;
- Correios – Agência a 1,9 km (Av. Piraporinha, 1.987);
- Transporte coletivo – Pontos de Ônibus a 140 m na Av. Robert Kennedy;
- Comércio – Esparsos na região, principalmente na Avenida Robert Kennedy a 150 m;
- Segurança pública;
- Serviços bancários – Diversos na Av. Piraporinha a 2,0 km.

### 3.5. Melhoramentos Públicos

A região é dotada dos equipamentos e serviços de infraestrutura destinados a uso urbano, em bairro de padrão médio, distante 1 km do centro da cidade de São Bernardo do Campo.

### 3.6. Circunvizinhança

Apresenta características de uso predominantemente residencial de padrão simples, com média densidade demográfica devido a existência predominante de casas, comércios esparsos e algumas indústrias.

### 3.7. Características do imóvel:

Piso	Piso Cerâmico
Forro	Laje com acabamentos em gesso
Revestimento interno	Argamassa fina com pintura
Revestimento externo	Argamassa com pintura
Portas	Madeira e alumínio
Caixilhos	Madeira e alumínio
Janelas	Tipo de correr
Compartimentos	Sala, cozinha, lavanderia, 2 quartos e banheiro
Nº de vagas de garagem	1 ( uma ) vaga de garagem
Idade	12 ( doze ) anos (CRI)
Estado do imóvel	Regular ( c ) – IBAPE/SP
Áreas construídas	105,00 m <sup>2</sup> (Cadastro Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo – SP)

(\*) Dados adotados conforme verificado externamente ao imóvel ante a impossibilidade de acesso ao mesmo sem afetar a avaliação efetuada em atenção ao descrito nas normas vigentes.

**3.8. Fotos do imóvel:**



Vista do imóvel a partir da Av Robert Kennedy



Fachada do Imovel

## 4. AVALIAÇÃO

### 4.1. Critérios adotados

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de imóveis, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP para os cálculos de valor de venda.

### 4.2. Determinação do Valor Unitário Médio ( $V_u$ )

O valor unitário médio ( $V_u$ ) por metro quadrado para o imóvel objeto da avaliação é determinado a partir dos elementos comparativos coletados conforme ANEXO 2 e resumidos na Determinação de Valor Unitário Médio no ANEXO 3, todos eles localizados em vias similares ao do imóvel avaliando (mesmo bairro) e contendo características similares.

A homogeneização do imóvel objeto deste laudo e dos imóveis comparativos coletados em relação à situação paradigma, foram obtidas a partir de ajustes previstos na norma mencionada e resumidos no ANEXO 3.

$$\text{Venda} \rightarrow V_{uv} = \text{R\$ } 3.175,65 / \text{m}^2$$

### 4.4. Valor para venda do Imóvel ( $V_v$ )

O valor para venda do imóvel avaliando, foi obtido pelo produto entre a sua área construída e o seu respectivo valor unitário básico para venda.

$$V_v = ( V_{uv} \times A )$$

Sendo:

$V_v$  = Valor referência do imóvel para venda

$V_{uv}$  = Valor unitário médio para venda ( R\$ 3.175,65 /  $\text{m}^2$  )

$A$  = Área construída do imóvel ( 105,00  $\text{m}^2$  )

$V_v$  = R\$ 333.443,71

Luis Fernando Tinoco  
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0003532-75.2019.8.26.0564

Ou, em números redondos,

**R\$ 335.000,00**  
**( Trezentos e trinta e cinco mil reais )**

## 5. ENCERRAMENTO

Assim, encerra-se o presente Laudo Técnico Pericial, de acordo com as justificativas expostas no mesmo, composto por 23 (vinte e três) laudas elaboradas eletronicamente, todas rubricadas e esta última datada e assinada incluindo três anexos.

T. em que

P. deferimento

São Bernardo do Campo, 30 de Junho de 2021.



Luís Fernando Tinoco  
Perito Judicial

**ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO****1. Fator oferta (  $F_f$  )**

Considerando que os valores da amostra foram obtidos de ofertas, houve um desconto de 10% para compensar a superestimava das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

**2. Fator localização ( Flocal )**

Para a transposição de valores de um local para outro, normalmente é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, no entanto, considerando que todos os elementos analisados estão dentro do mesmo bairro do imóvel avaliando, o fator local foi desconsiderado.

**3. Fator área**

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [ ( A_e / A_a )^{1/4 \text{ ou } 1/8} ], \text{ sendo}$$

$A_h$  = Área homogeneizada

$A_e$  = Área do elemento comparativo

$A_a$  = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

**4. Fator padrão construtivo (  $F_{pc}$  )**

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do seu padrão construtivo, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Edificações – Valores de Venda ou Venda – 1987 – Versão 2002.

## 5. Fator idade dos imóveis ( $F_{apa}$ )

Os imóveis comparativos foram homogeneizadas em função da sua idade, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Edificações – Valores de Venda ou Venda – 1987 – Versão 2002.

## 6. Valor de vaga de garagem ( $V_v$ )

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função do número de vagas de garagens, para a situação paradigma do imóvel avaliando, ou seja, 1 ( uma ) vaga.

Preço médio de venda de uma vaga de garagem na região é de R\$ 20.000, baseado na oferta e procura de vagas na região.

## 7. Fator atualização ( $F_{at}$ )

Como os valores de referência da amostra utilizada foram adotados a partir de ofertas no mercado imobiliário no período desta avaliação, o fator atualização não foi utilizado neste laudo.

O valor básico unitário (  $V_u$  ) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \left\{ \frac{[V_e - (N_{va} - N_{ve}) \times V_v]}{A_u} \times F_f \times \left[ \left( \frac{I_{fa}}{I_{fe}} \right) + \left( \frac{F_{oca}}{F_{oce}} \right) + \left( \frac{A_e}{A_a} \right)^{0,25} + \left( \frac{F_{pca}}{F_{pce}} \right) - n + 1 \right] \right\}$$

onde

$V_u$  = Valor unitário homogeneizado

$V_e$  = Valor de oferta de venda do elemento comparativo

$A_u$  = Área do elemento comparativo

$N_{ve}$  = Número de vagas de garagem do elemento comparativo

$N_{va}$  = Número de vagas de garagem do imóvel avaliando

$V_v$  = Valor da vaga de garagem ( R\$ 20.000,00 )



## ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

### Elemento Comparativo No. 01

Fonte da informação	Imobiliária Especialista Imóveis Ltda COD: CA0656
	(11) 4335-5083
Data	jun/21
Localização	Planalto, São Bernardo do Campo - SP
Área Construída	150 m2
Vagas de garagem	2 vagas
Padrão construtivo	Padrão simples ( 1,497 )
Idade	15 anos
Estado do prédio	Regular ( c )
Fator de obsolescência	0,875
Valor oferta	R\$ 410.000

Vu1= 2633,55 por m2



Luis Fernando Tinoco  
 Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0003532-75.2019.8.26.0564

**Elemento Comparativo No. 02**

Fonte da informação	NOVA PETRÓPOLIS IMOBILIÁRIA COD: CA0380 (11) 4330-5531
Data	jun/21
Localização	Planalto, São Bernardo do Campo - SP
Área Construída	148 m2
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão simples ( 1,497 )
Idade	30 anos
Estado do prédio	Entre regular e necessitando de reparos simples ( d )
Fator de obsolescência	0,716
Valor oferta	R\$ 415.000

Vu2= 3272,39 por m2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2021 às 10:48, sob o número WBSO21702052273. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003532-75.2019.8.26.0564 e código B22B695.

Luis Fernando Tinoco  
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0003532-75.2019.8.26.0564

### Elemento Comparativo No. 03

Fonte da informação	NEWCORE COD: 34074
	(11) 98925-1160
Data	jun/21
Localização	Rua Angelina Ronchi Martin Bianco, 78 - Planalto, São Bernardo do Campo - SP
Área Construída	123 m2
Vagas de garagem	2 vagas
Padrão construtivo	Padrão simples ( 1,497 )
Idade	25 anos
Estado do prédio	Regular ( c )
Fator de obsolescência	0,792
Valor oferta	R\$ 430.000

Vu3= 3518,93 por m2



Luis Fernando Tinoco  
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0003532-75.2019.8.26.0564

### Elemento Comparativo No. 04

Fonte da informação	JULI IMOVEIS COD: 19373
	(11) 4368-6933
Data	jun/21
Localização	Rua Angelina Ronchi Martin Bianco - Planalto, São Bernardo do Campo - SP
Área Construída	100 m2
Vagas de garagem	4 vagas
Padrão construtivo	Padrão simples ( 1,497 )
Idade	25 anos
Estado do prédio	Regular ( c )
Fator de obsolescência	0,792
Valor oferta	R\$ 600.000

Vu4= 5445,64 por m2



Luis Fernando Tinoco  
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0003532-75.2019.8.26.0564

### Elemento Comparativo No. 05

Fonte da informação	Guaira Negócios Imobiliários COD: 101748
	(11) 4348-1900
Data	jun/21
Localização	Planalto, São Bernardo do Campo - SP
Área Construída	109 m2
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão simples ( 1,497 )
Idade	30 anos
Estado do prédio	Necessitando de reparos simples ( e )
Fator de obsolescência	0,660
Valor oferta	R\$ 290.000

Vu5= 3277,76 por m2



Luis Fernando Tinoco  
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0003532-75.2019.8.26.0564

### Elemento Comparativo No. 06

Fonte da informação	Casari Imóveis COD: CA10891 (11) 4122-7777
Data	jun/21
Localização	Rua Couto de Magalhães - Planalto, São Bernardo do Campo - SP
Área Construída	90 m2
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão simples ( 1,497 )
Idade	30 anos
Estado do prédio	Necessitando de reparos simples ( e )
Fator de obsolescência	0,660
Valor oferta	R\$ 320.000

Vu6= 4229,36 por m2



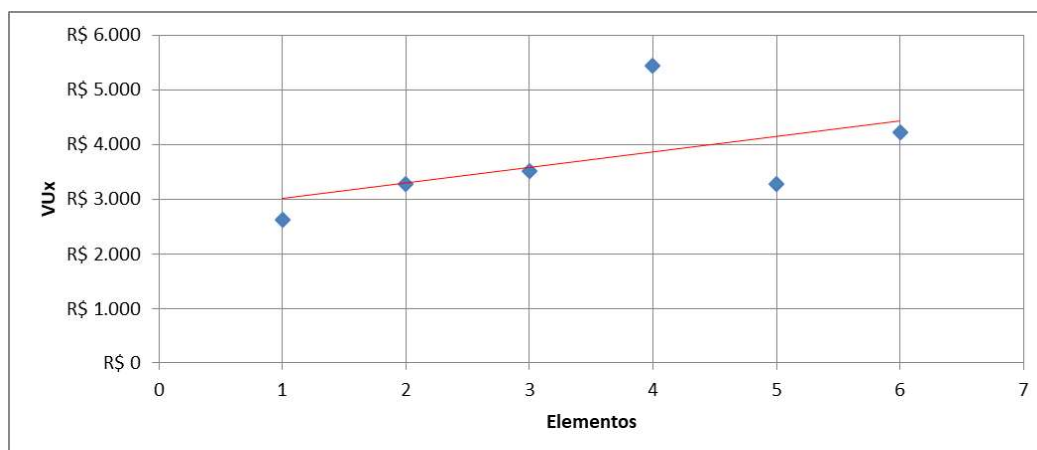
### ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE Vu

#### TABELA RESUMO (VENDA - Vu<sub>v</sub>):

Avaliando: 

lfa	1,00	Aa	105,00	Fpc	1,497	Foc	0,897
-----	------	----	--------	-----	-------	-----	-------

Elem	Valor	Nve	Nva	Ff	lfe	Área (Ae)	Foc	Fif	Fpc	n	Vu
1	R\$ 410.000	1	1	0,900	1,000	150,00	0,875	1,000	1,497	4	R\$ 2.633,55
2	R\$ 415.000	1	1	0,900	1,000	148,00	0,716	1,000	1,497	4	R\$ 3.272,39
3	R\$ 430.000	2	1	0,900	1,000	123,00	0,792	1,000	1,497	4	R\$ 3.518,93
4	R\$ 600.000	4	1	0,900	1,000	100,00	0,792	1,000	1,497	4	R\$ 5.445,64
5	R\$ 290.000	1	1	0,900	1,000	109,00	0,660	1,000	1,497	4	R\$ 3.277,76
6	R\$ 320.000	1	1	0,900	1,000	90,00	0,660	1,000	1,497	4	R\$ 4.229,36



#### MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

<b>Vu1 =</b> R\$ 2.633,55	<b>Vu4 =</b> R\$ 5.445,64	30%	R\$ 4.128,35
<b>Vu2 =</b> R\$ 3.272,39	<b>Vu5 =</b> R\$ 3.277,76	-30%	R\$ 2.222,96
<b>Vu3 =</b> R\$ 3.518,93	<b>Vu6 =</b> R\$ 4.229,36		

Os elementos 4 e 6 estão fora dos limites do intervalo de 30%, e portanto consideram-se os 4 elementos restantes para o cálculo da média saneada

$$M_{ART} = \frac{R\$12702,62 / m^2}{4} = R\$3175,65 / m^2$$

**Vu<sub>v</sub> = R\$ 3.175,65 / m<sup>2</sup>**