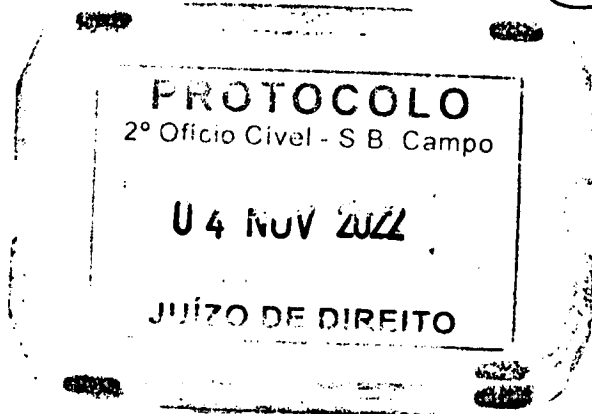


EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Processo nº 0013068-72.2003.8.26.0564  
Nº de ordem 1078/2003  
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:

**M BIGUCCI COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
Exequente

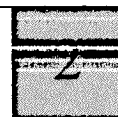
**ALEJANDRO BRAVO HERNANDEZ**  
Executado

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.....	4
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.....	9
4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.....	11
4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....	15
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	27
5.1. DAS ÁREAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS PARA O CÁLCULO.....	28
5.2. VALOR DO IMÓVEL.....	28
6. CONCLUSÃO.....	30
7. ENCERRAMENTO.....	30
ANEXO I – PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS.....	32
ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....	41



## **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

### **1.1. RESUMO DOS FATOS:**

Trata-se de ação de execução por quantia certa contra devedor solvente movida por M. Bigucci Comércio e Empreendimentos Imobiliários em face de Alejandro Bravo Hernandez.

A exequente é credora dos Executados pela importância de R\$135.892,44 (valor referente a maio de 2003), tendo como origem o contrato de locação anexados nos Autos.

O executado foi citado, porém não pagou a dívida.

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 uma residência de matrícula **153.738 do 1º CRI de SBC**, 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 Flávio Fongaro, nº305, Vila Marlene, São Bernardo do Campo, 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 Laudo. O Perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião reiatada.

**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 09 de setembro de 2022 às 12:30, com a presença da Dra. Patrícia Hernandez.

### **4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

#### **4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:**

O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, na Rua Flávio Fongaro, nº305, Vila Marlene.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais, com exceção de gás canalizado. Está a uma distância de 2,9 km, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade, 300 metros da Avenida Kennedy, 500 metros da Rodovia Anchieta e 700 metros da Avenida Senador Vergueiro. Possui características de ocupação residencial, onde o padrão das construções é o médio.

A região possui escolas, municipal, estadual e particular, hospital e clínicas particulares, a UBS Vila Dayse, agências bancárias, supermercados, farmácia, padaria, lanchonetes e pequenos comércios.

A Avenida Kennedy oferece muitas opções de comércios e serviços, como: Ginásio Poliesportivo Municipal Adib Moysés Dib, o Parque Rafael Lazzuri, a Secretaria de Finanças, Corpo de Bombeiros, o Shopping Golden Square, agências bancárias, diversas lojas,

bares, padarias, postos de gasolina, concessionaria de automóveis, escritórios, lojas de construção, estacionamentos, agência dos correios, imobiliárias, veterinário e farmácias.

Já a Avenida Senador Vergueiro oferece: Hipermercados, padaria, oficinas mecânicas, concessionaria de automóveis, escola de idiomas, consultórios de estética, escritórios, lanchonetes, lojas de autopeças, postos de gasolina e estacionamentos.

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.

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



Mapa da região com o imóvel identificado em vermelho.

Fonte: Google Maps

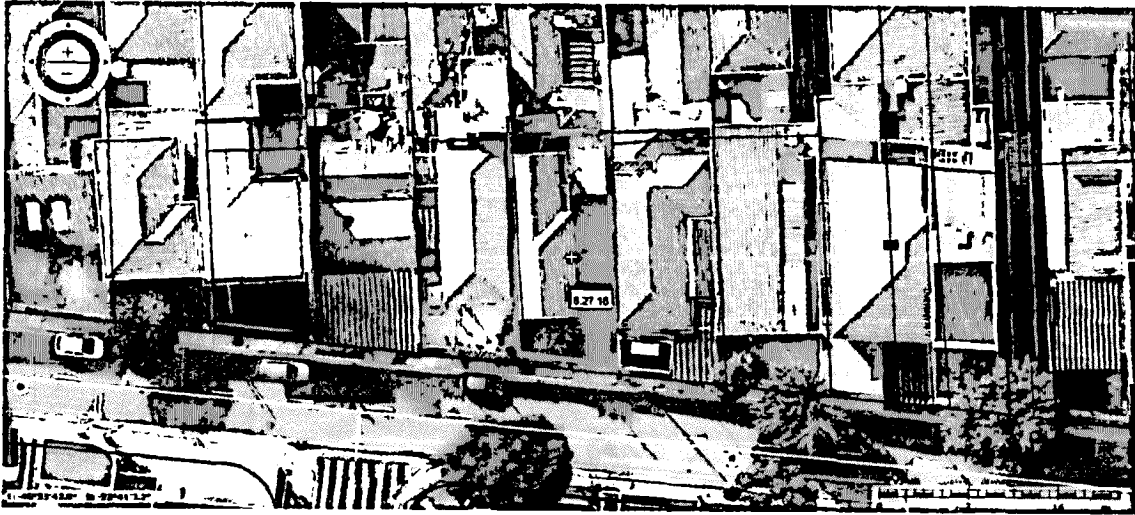
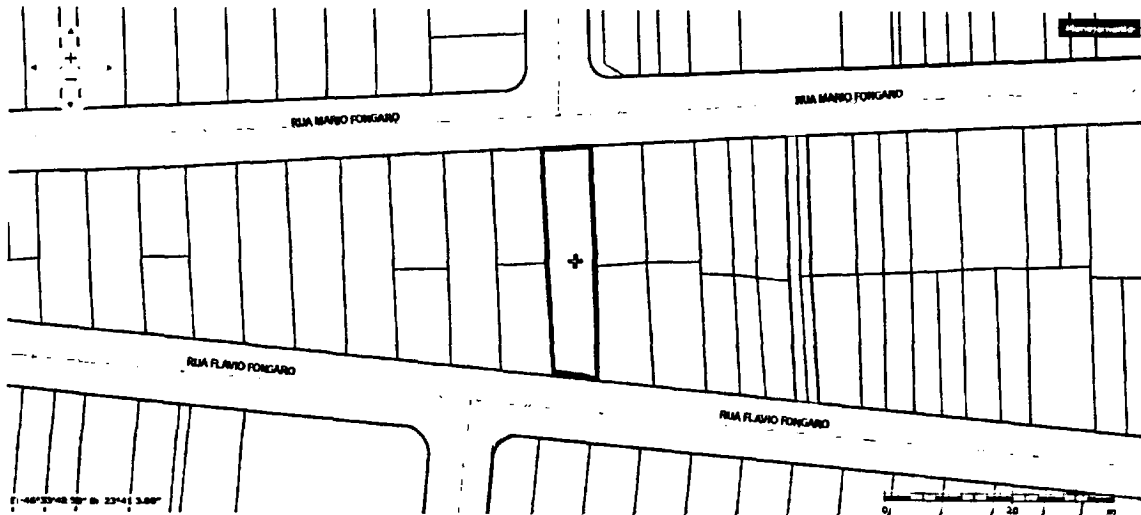


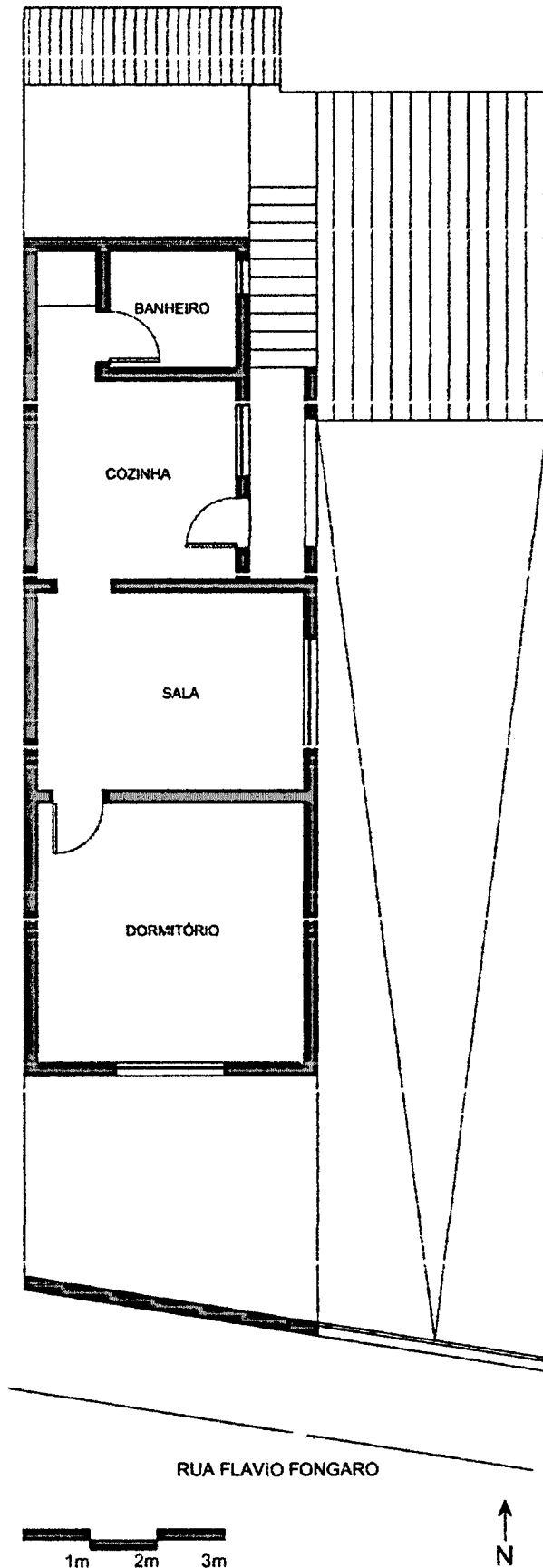
Foto de satélite com o imóvel identificado em vermelho.

Fonte: Google Earth.

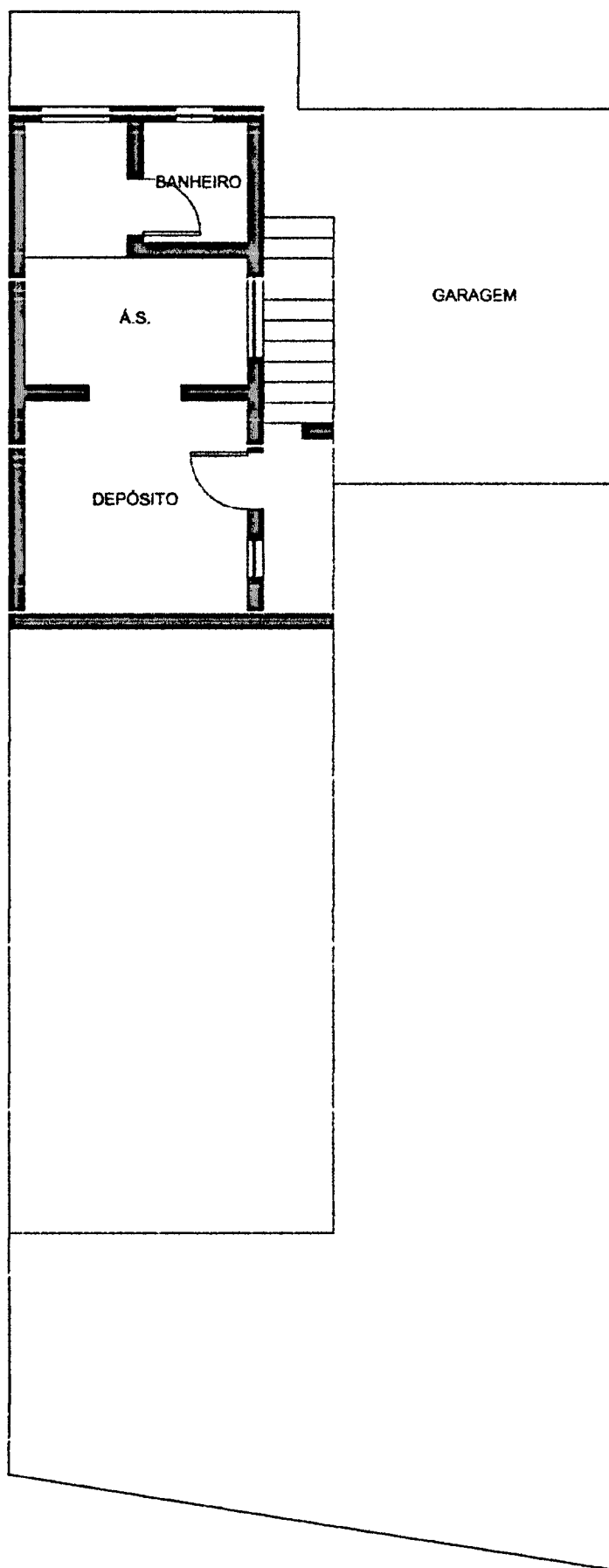


Mapa Fiscal do Município de São Bernardo do Campo. Lote indicado em vermelho. Fonte: GeoSBC.

4.2. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO:



Planta esquemática térreo. Escala gráfica.



Pianta esquemática pavimento inferior. Escala gráfica.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

**DADOS DO IMÓVEL:**

Endereço	Rua Flávio Fongaro, nº305
Bairro	Jardim do Mar (Vila Marlene)
Cidade	São Bernardo do Campo
Zona Fiscal	008
Quadra	027
Lote	016
Logradouro	02150.008.027-1
Índice Fiscal	R\$1.184,24/m <sup>2</sup> @ 2022
Valor do IPTU mensal	Não Informado
Matrícula	153.738 do 1ºCRI de SBC
Área do Terreno	152,59m <sup>2</sup> (matrícula)
Dimensões do terreno	Frente = 8,08m / Profundidade = 19,00m
Formato do terreno	Irregular, conforme planta
Área construída verificada na vistoria	52,92m <sup>2</sup> - casa pavimento térreo 22,50m <sup>2</sup> - casa pavimento inferior 18,03m <sup>2</sup> - garagem (não computável) 66,31m <sup>2</sup> - rampa e jardim frontal (não computável) TOTAL COMPUTÁVEL = 75,42 m <sup>2</sup>
Topografia	Dedive inferior 15%
Categoria	Casa térrea
Uso	Residência unifamiliar
Padrão geral da edificação considerando eventuais benfeitorias	Casa - 1.2.5 – Residencial / Casa / Padrão Médio Garagem – 3.1.2 – Cobertura / Padrão Simples
Índice de Padrão Construtivo médio segundo VEIU IBAPE/SP/17 (base R8-N, CUB SINDUSCON/SP)	Casa – 2,154 Garagem – 0,142
Índice de Padrão Construtivo adotado no cálculo	Casa – 1,903 Garagem – 0,142
Estado geral de conservação	Casa – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples Garagem – “c” – Regular
Dormitórios	1
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	(1 Coberta) – (3 Descoberta)
Vagas defronte ao imóvel	1
Idade aproximada da edificação	55 anos
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

**CARACTERÍSTICAS:**

O imóvel avaliando ocupa um terreno em declive moderado, de 152,00m<sup>2</sup> aproximadamente, segundo a matrícula. Possui aproximadamente 75,00m<sup>2</sup> de área construída computável, além da garagem, rampa de acesso e pequeno jardim frontal.

A construção é encostada na divisa esquerda e possui área no lado direito, desde a frente até os fundos do lote, ocupada pela rampa da garagem, com largura de 3,50 metros, estando a garagem coberta aos fundos desta área.

O acesso, tanto de pedestres quanto de automóveis, se dá através de portão de alumínio que se estende por metade da fachada, enquanto que a outra metade é murada.

Apesar de o pavimento térreo estar no mesmo nível da calçada, é preciso descer a rampa da garagem até os fundos, passar pela garagem e acessar a escada que leva até a porta de entrada, que se dá pela cozinha. O banheiro fica voltado para os fundos da construção, a sala e cozinha para a lateral e o dormitório para frente.

Sob o andar principal, e com acesso direto pela rampa da garagem, fica o depósito, área de serviço e um pequeno banheiro. Esses espaços são muito prejudicados pela pouca iluminação natural e principalmente pelo pé direito de apenas 1,85 metros, que prejudica demais o uso do andar inferior. Aos fundos, nesse mesmo nível, um corredor leva a uma porta que se comunica com um imóvel vizinho.



Toda a construção é composta por paredes de alvenaria com pintura a látex sobre massa. O telhado, sobre laje plana de concreto, tem estrutura de madeira e telhas cerâmicas. A fachada frontal recebeu revestimento cerâmico.

Trata-se de uma casa antiga e com distribuição dos ambientes desatualizados para os dias de hoje, apesar de apresentarem boas dimensões. A escada de acesso é estreita além de estar mal posicionada.

Precisa de trabalho de pintura e correção de algumas manchas de humidade e mofo. Os revestimentos apresentam sinais de desgaste, natural pela passagem do tempo, mas estão em condições de uso. O piso elevado de madeira da sala e dormitório precisa de revisão para se conhecer o estado de conservação com precisão.

**DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES:**

**PISO TÉRREO**

**GARAGEM**

Piso	Cerâmico de caquinhos
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Telha metálica simples
Esquadrias	-
Pé direito	2,25m
Características	Portão de alumínio pintado com esmalte branco, acionamento automático, portão de pedestre embutido.

**SALA**

Piso	Tábuas de madeira
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,81m
Características	Forro com roda teto e papel decorativo em uma das paredes.

**DORMITÓRIO**

Piso	Madeira
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,80m
Características	Forro com roda teto, porta de madeira e grades de ferro nas janelas.

**COZINHA**

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,80m
Características	Bancada da pia de inox e porta de madeira.

**BANHEIRO**

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,80m
Características	Chuveiro elétrico, box de vidro temperado, louças brancas e porta de madeira. Revestimento parcial de pastilhas.

**PISO INFERIOR**

**DEPÓSITO / ÁREA DE SERVIÇO / BANHEIRO DE SERVIÇO**

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	1,85m
Características	Porta de madeira



4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:



Foto 01: Vista do muro e portão desde Rua Flávio Fongaro.



Foto 02: Vista da Rua Flávio Fongaro sentido leste.



622

C



**Foto 03: Vista da Rua Flávio Fongaro sentido oeste.**



**Foto 04: Vista geral da casa desde portão de entrada.**

ff



C



Foto 05: Vista do jardim frontal.



Foto 06: Vista da garagem.

17



624



Foto 07: Vista da garagem.



Foto 08: Vista da escada de acesso ao pavimento térreo.



C



Foto 09: Vista desde varanda de entrada.



Foto 10: Vista da cozinha.

f





Foto 11: Vista da cozinha.



Foto 12: Vista da sala.





62x  
C



Foto 13: Vista da sala.



Foto 14: Vista do dormitório.

EF



624  
C



**Foto 15:** Vista do dormitório.



**Foto 16:** Vista desde o dormitório.

f



629

C



**Foto 17:** Vista do banheiro.



**Foto 18:** Vista do telhado da garagem.

E



630

C



**Foto 19:** Vista do telhado do piso inferior nos fundos.



**Foto 20:** Vista do depósito no piso inferior.

ef



631  
C

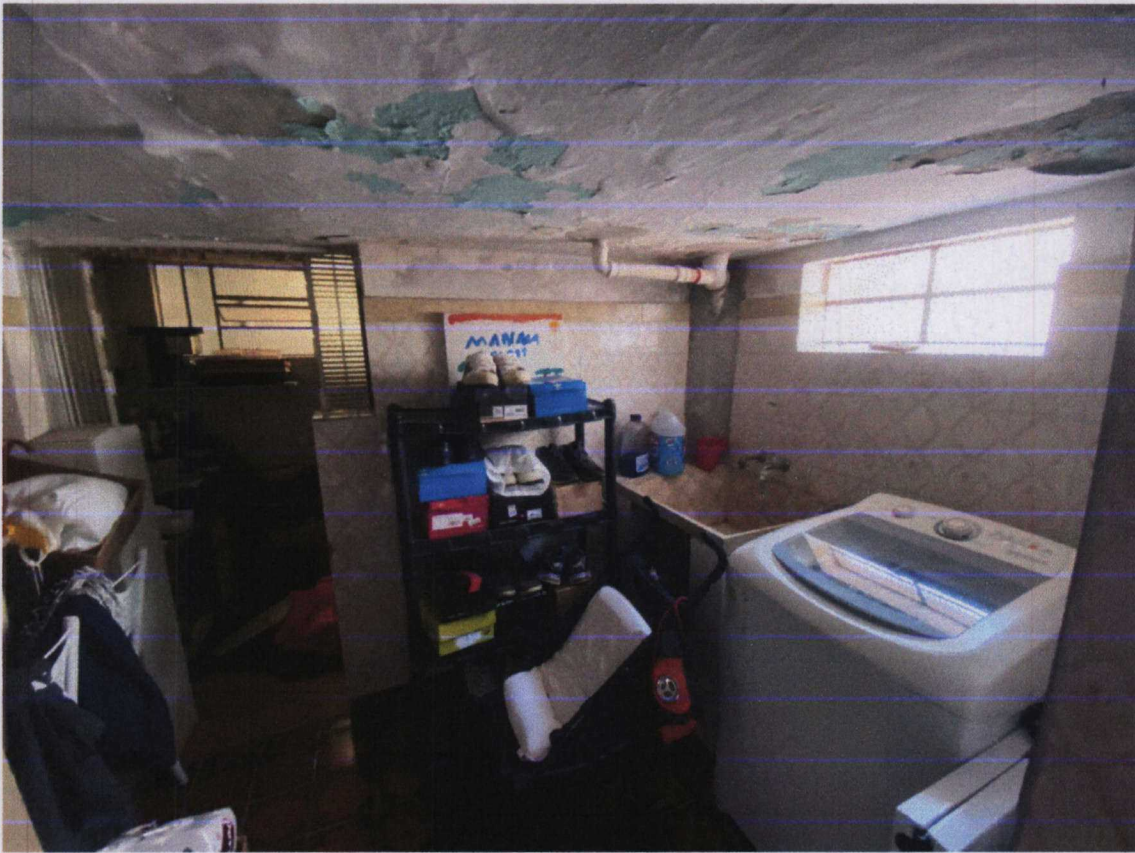


Foto 21: Vista da área de serviço no piso inferior.



Foto 22: Vista do banheiro no piso inferior.

6





**Foto 23:** Vista do porão abaixo da sala.



**Foto 24:** Vista do corredor nos fundos do lote com acesso para imóvel vizinho.

## 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 assemelhadas 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 seus 2 pavimentos, perfazendo um total de 75,42 m<sup>2</sup>;

. O corredor lateral, a garagem e o restante do quintal entraram no cálculo do valor da terra nua

**ÁREA EFETIVA UTILIZADA PARA CÁLCULO = 75,42m<sup>2</sup>**

**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 3.551,76 R\$/m<sup>2</sup> para o mês de outubro de 2022.

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 = 75,42m<sup>2</sup>





$Vu = \text{Valor médio saneado de venda por } m^2 = 3.551,76 \text{ R\$/m}^2$

FA = 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, pudemos constatar que a despeito do avaliando possuir uma pequena área construída, o que fatalmente reflete no valor mais baixo de mercado, o fato de existir uma grande área não construída ao lado da casa faz com que eventual comprador tenha maior facilidade na expansão da construção existente, fator valorizante. Tal atributo não foi percebido em nenhuma das amostras utilizadas. Desta forma atribuímos uma valorização de 10% ao valor encontrado

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:

**FATOR DE ARBÍTRIO (FA) = 1,10**

Substituindo-se os valores na equação básica, teremos:

$$Vi = 75,42 \times 3551,76 \times 1,10 = \text{R\$ } 294.660,90$$

que, em números redondos, é igual a:

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 295.000,00**

**Outubro / 2022**

**6. CONCLUSÃO:**

Determinamos para o imóvel, o valor de:

**VALOR DO IMÓVEL**

**RUA FLÁVIO FONGARO, 305**

**R\$ 295.000,00**

**OUTUBRO / 2022**

**7. ENCERRAMENTO:**

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 32 (trinta e duas) 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

fls. 776

637

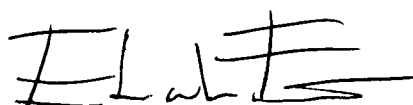
**No melhor conhecimento e a crédito deste signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.**

Anexos:

Anexo I – Pesquisa expedita de valores de venda de apartamentos, contendo 09 (nove folhas).

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 07 (sete folhas).

Termos em que pede deferimento.  
São Paulo, 30 de outubro de 2022.



**Eduardo C. T. Ferrão**

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





**ELEMENTO nº 01:**

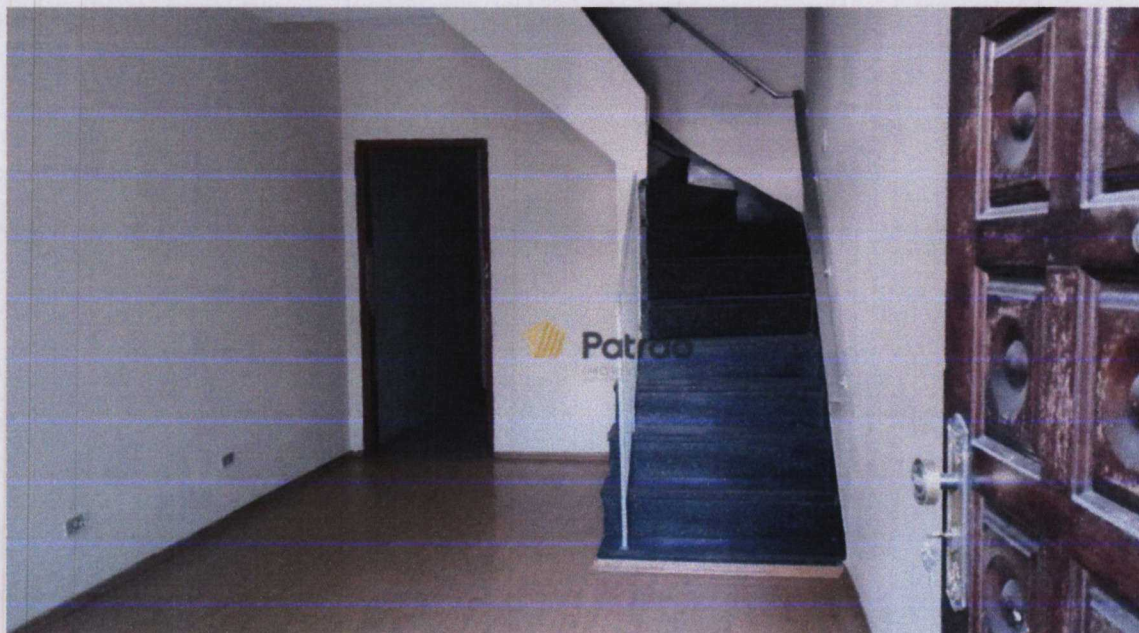
Endereço	Rua Baffin
Bairro	Jardim do Mar
Cidade	São Bernardo do Campo
Código Logradouro	02041/007/040
Índice Fiscal	R\$ 1.220,79 @ 2022
Área do terreno	120m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 5m / Prof. Equiv. = 24m
Área útil	70m <sup>2</sup>
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – ( 1 Social) – (0 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	1 coberta – 0 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	50
Topografia	plana
Características	Piso cerâmico em todos os ambientes, revestimento cerâmico nas paredes da cozinha e banheiro, acompanha alguns móveis e armários.
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	90,00
Referência imobiliária	110983
Valor	370.000,00
Imobiliária / contato	Guaira Negócios Imobiliários / 11 4126 7300





**ELEMENTO nº 02:**

Endereço	Rua Edgar Gerson Barbosa, 52
Bairro	Jardim do Mar
Cidade	São Bernardo do Campo
Código Logradouro	02130/008/032
Índice Fiscal	R\$ 1.199,43 @ 2022
Área do terreno	105m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 4m / Prof. Equiv. = 26m
Área útil	96m <sup>2</sup>
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 coberta – 0 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	50
Topografia	plana
Características	Piso laminado na sala e quartos e cerâmico na cozinha e banheiros, revestimento cerâmico nas paredes da cozinha e banheiro.
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	60,00
Referência imobiliária	SO1043
Valor	380.000,00
Imobiliária / contato	Patrão Imóveis / 11 4123-2200





**ELEMENTO nº 03:**

Endereço	Não informado
Bairro	Jardim do Mar
Cidade	São Bernardo do Campo
Código Logradouro	N/D
Índice Fiscal	R\$ 1.184,24 @ 2022 (arbitrado)
Área do terreno	155m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 5m / Prof. Equiv. = 31m
Área útil	143m <sup>2</sup>
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 coberta – 1 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	50
Topografia	Active até 15%
Características	Piso cerâmico em todos os ambientes, revestimento cerâmico nas paredes da cozinha e banheiro, armários planejados nos quartos e cozinha.
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	83,33
Referência imobiliária	62017
Valor	480.000,00
Imobiliária / contato	Gonçalves Imóveis / 11 4123-8000





**ELEMENTO nº 04:**

Endereço	Rua Baffin, 77
Bairro	Jardim do Mar
Cidade	São Bernardo do Campo
Código Logradouro	02041/007/040
Índice Fiscal	R\$ 1.220,79 @ 2022
Área do terreno	132m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 4m / Prof. Equiv. = 33m
Área útil	132m <sup>2</sup>
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (2 Social) – (0 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	2 coberta – 0 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	50
Topografia	plana
Características	Imóvel para uso residencial ou comercial, piso cerâmico em todos os ambientes, revestimento cerâmico nas paredes da cozinha e banheiro, acompanha alguns móveis e armários.
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	110,00
Referência imobiliária	45123
Valor	500.000,00
Imobiliária / contato	Guaíra Negócios Imobiliários / 11 4126 7300





**ELEMENTO nº 05:**

Endereço	Não informado
Bairro	Jardim do Mar
Cidade	São Bernardo do Campo
Código Logradouro	N/D
Índice Fiscal	R\$ 1.220,79 @ 2022
Área do terreno	125m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 5m / Prof. Equiv. = 25m
Área útil	120m <sup>2</sup>
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (2 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	2 coberta – 0 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	50
Topografia	plana
Características	Piso cerâmico em todos os ambientes, revestimento cerâmico nas paredes da cozinha e banheiro, Armários no quarto e cozinha.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa Padrão Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	SO1306
Valor	500.000,00
Imobiliária / contato	Graal Imóveis / 11 4509-8282





**ELEMENTO nº 06:**

Endereço	Rua Aurora 228
Bairro	Jardim do Mar
Cidade	São Bernardo do Campo
Código Logradouro	02036/008/039
Índice Fiscal	R\$ 1.181,21 @ 2022
Área do terreno	80m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 4m / Prof. Equiv. = 20m
Área útil	110m <sup>2</sup>
Dormitórios	2
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 coberta – 0 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	40
Topografia	plana
Características	Piso laminado na sala e quartos, cerâmico na cozinha e banheiros, revestimento cerâmico nas paredes da cozinha e banheiro, Armários no quarto e cozinha.
Estado de conservação	"c" – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa Padrão Médio
Valor do IPTU mensal	61,00
Referência imobiliária	SO19614
Valor	525.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / 11 4122 7777





**ELEMENTO nº 07:**

Endereço	N/D
Bairro	Jardim do Mar
Cidade	São Bernardo do Campo
Código Logradouro	02036/008/039
Índice Fiscal	R\$ 1.181,21 @ 2022
Área do terreno	150m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 5m / Prof. Equiv. = 30m
Área útil	120m <sup>2</sup>
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 coberta – 0 descoberta
Categoria	Casa térrea
Idade estimada da edificação	50
Topografia	plana
Características	Piso laminado na sala e quartos, cerâmico na cozinha e banheiros, revestimento cerâmico nas paredes da cozinha e banheiro, Armários no quarto e cozinha.
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	CA0593
Valor	530.000,00
Imobiliária / contato	Graal Imóveis / 11 4509-8282





**ELEMENTO nº 08:**

Endereço	Rua João Azevedo Marques, 37
Bairro	Jardim Tres marias
Cidade	São Bernardo do Campo
Código Logradouro	02191/008/044
Índice Fiscal	R\$ 1.175,13 @ 2022
Área do terreno	108m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 4m / Prof. Equiv. = 26m
Área útil	123m <sup>2</sup>
Dormitórios	2
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 coberta – 0 descoberta
Categoria	Sobrado geminado
Idade estimada da edificação	50
Topografia	plana
Características	Piso laminado na sala e quartos, cerâmico na cozinha e banheiros, revestimento cerâmico nas paredes da cozinha e banheiro, Armários no quarto e cozinha.
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	80,90
Referência imobiliária	CA2955
Valor Imobiliária / contato	450.000,00 Imobiliária Pinotti / 11 2184-9999





GH  
✓

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

GH

Elemento Amostral	INFORMAÇÕES INICIAIS				HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS																SANEAMENTO DAS AMOSTRAS			
					ÁREA		PADRÃO			CONSERVAÇÃO						LOCAL		VAGA	ARBÍTRIO	FRES				
					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 Construtivo da Unidade (VEIU IBAP/SP 2017)	Índice Padrão Construtivo	Fator Padrão Construtivo (Pc)	Idade Estimada da Edificação (anos)	Vida Útil (anos)	Porcentagem de vida (preferencial)	Estado de conservação da	Coefficiente Ross / Heideck (K)	Obsolescência e Conservação (Foc)	Fator Obsolescência e Conservação (Foc)	Índice Fiscal			Fator Localização	Fator Vaga Garagem
AVALIANDO		75,42		152,59		1.2.5	1,903		55	70	0,79	d	0,2573	0,4058		1.184,24								
1	370.000,00	0,90	73,00	4.561,64	0,82	120,00	1,2716	1.2.5	1,903	1,0000	50	70	0,71	d	0,3500	0,4800	0,8455	1.220,79	0,9701	1,06	1,00	1,0063	4.590,58	4.590,58
2	380.000,00	0,90	96,00	3.562,50	1,05	105,00	1,4532	1.2.5	1,903	1,0000	50	70	0,71	d	0,3500	0,4800	0,8455	1.199,43	0,9873	1,06	1,00	1,0660	3.797,70	3.797,70
3	480.000,00	0,90	143,00	3.020,98	1,24	155,00	0,9845	1.2.5	1,903	1,0000	50	70	0,71	d	0,3500	0,4800	0,8455	1.184,24	1,0000	1,03	1,00	0,9082	2.743,61	2.743,61
4	500.000,00	0,90	132,00	3.409,09	1,10	132,00	1,1560	1.2.5	1,903	1,0000	50	70	0,71	d	0,3500	0,4800	0,8455	1.220,79	0,9701	1,02	1,00	0,9437	3.217,03	3.217,03
5	500.000,00	0,90	120,00	3.750,00	1,00	125,00	1,2207	1.2.5	2,154	0,8835	50	70	0,71	c	0,3712	0,4970	0,8166	1.184,24	1,0000	1,02	1,00	0,8703	3.263,62	3.263,62
6	525.000,00	0,90	110,00	4.295,45	0,87	80,00	1,9074	1.2.5	2,154	0,8835	40	70	0,57	c	0,5281	0,6225	0,6520	1.181,21	1,0026	1,06	1,00	0,9898	4.251,61	4.251,61
7	530.000,00	0,90	120,00	3.975,00	0,94	150,00	1,0173	1.2.5	2,154	0,8835	50	70	0,71	c	0,3712	0,4970	0,8166	1.184,24	1,0000	1,06	1,00	0,8373	3.328,12	3.328,12
8	450.000,00	0,90	123,00	3.292,68	1,13	108,00	1,4129	1.2.5	2,154	0,8835	50	70	0,71	d	0,3500	0,4800	0,8455	1.175,13	1,0078	1,06	1,00	0,9785	3.221,78	3.221,78
9																								
10																								
11																								
12																								
Média Aritmética				3.733,42		3.935,90				2.808,30						2.419,87			2.962,01	3.128,24	2.986,74	2.841,41	3.551,76	3.551,76
Desvio Padrão (DP)				520,54		2.494,11				1.547,60						1.322,13			1.622,76	1.727,32	1.639,72	1.592,36	613,71	613,71
Coeficiente de Variação (CV)				0,14		0,63				0,55						0,55			0,55	0,55	0,55	0,56	0,17	0,17
																			<b>Valor Médio Saneado (Vu)(R\$/m²)</b>				3.551,76	3.551,76
																			Valor Acima de 30%				4.617,29	4.617,29
																			Valor Abaixo de 30%				2.486,23	2.486,23

DADOS CONSIDERADOS	
Proporção Terreno	0,30
Proporção Benfeitoria	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 8 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 m<sup>2</sup> (Básico homogeneizado)

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

Au = Área Útil

F<sub>1</sub> = Fator Padrão Construtivo (Pc)

F<sub>2</sub> = Fator Obsolescência e Conservação (Foc)

F<sub>3</sub> = Fator Localização

✓ F<sub>4</sub> = Fator Vaga de Garagem

F<sub>5</sub> = Fator de Arbitrio

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)**

**3.551,76 R\$/m<sup>2</sup>**

**Base outubro de 2022**

18. Descrição dos Fatores de Atualização aplicados por amostra:

1. Não foi aplicado;
2. Não foi aplicado;
3. Não foi aplicado;
4. Não foi aplicado;
5. Não foi aplicado;

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

fls. 693

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