



**3<sup>a</sup> VARA CÍVEL DE DIADEMA-SP**

**CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

**PROCESSO: 1004296-65.2024.8.26.0565**

**LAUDO TÉCNICO**

**PERICIAL**

**REQUERENTE: GRAZIELA FRANCISCO DE LIMA CAZELLA**

**REQUERIDO: MARCO ANTONIO CAZELLA**



## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>RELATÓRIO PROCESSUAL (Nº 1004296-65.2024.8.26.0565).....</b>	<b>2</b>
<b>1.1.</b>	<b>CARTA PRECATÓRIA .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2.</b>	<b>DECISÃO DE FLS. 23 .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>IMÓVEL PERICIADO .....</b>	<b>2</b>
<b>2.1.</b>	<b>LOCALIZAÇÃO.....</b>	<b>2</b>
<b>2.2.</b>	<b>MATRÍCULA DO IMÓVEL (fls. 16).....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>VISTORIA .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1.</b>	<b>DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.1.</b>	<b>ENTRADA .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.2.</b>	<b>ÁREAS EXTERNAS .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.3.</b>	<b>ÁREA INTERNA (CASA 01) .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1.4.</b>	<b>ÁREA INTERNA (CASA 02) .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>METODOLOGIA .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1.</b>	<b>PESQUISA DE MERCADO.....</b>	<b>8</b>
<b>4.2.</b>	<b>TRATAMENTO POR FATORES .....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>12</b>
<b>5.1.</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>	<b>12</b>
<b>5.2.</b>	<b>CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>	<b>12</b>
<b>5.3.</b>	<b>DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL .....</b>	<b>15</b>
<b>5.4.</b>	<b>VALOR DE MERCADO DE VENDA DO IMÓVEL – “Vi” .....</b>	<b>17</b>
<b>5.5.</b>	<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....</b>	<b>18</b>
<b>5.6.</b>	<b>GRAU DE PRECISÃO .....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>19</b>



## **1. RELATÓRIO PROCESSUAL (Nº 1004296-65.2024.8.26.0565)**

### **1.1. CARTA PRECATÓRIA**

Trata-se de carta precatória extraída da Ação de Execução de Alimentos ajuizada por Graziela Cazella, em face de Marco Antônio Cazella, em trâmite perante a 3<sup>a</sup> Vara da Família e das Sucessões do Foro de São Bernardo do Campo.

A finalidade da carta precatória é a avaliação de parte ideal equivalente a 16,66% do bem imóvel penhorado consistente no imóvel registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano sob a Matrícula nº. 3686, situado na Rua Pelegrino Bernardo, nº 181, Olímpico – São Caetano do Sul/SP, tendo em vista a penhora de 16,66% parte ideal do imóvel.

### **1.2. DECISÃO DE FLS. 23**

Através da decisão de fls. 23, a MM. Juíza nomeou este Perito para proceder à avaliação de parte ideal do imóvel penhorado.

## **2. IMÓVEL PERICIADO**

### **2.1. LOCALIZAÇÃO**

O objetivo deste trabalho é a avaliação do imóvel situado na Rua Pelegrino Bernardo, nº 181, Olímpico – São Caetano do Sul/SP, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul, conforme Matrícula nº 3.686 (fls. 16), com área do terreno de 216,00 m<sup>2</sup> e área construída privativa de 111,00 m<sup>2</sup>, além de área externa coberta de 45,79 m<sup>2</sup>



**Imagen 2.1 : Localização do Imóvel. Fonte: Google.**

A residência está localizada em um bairro predominantemente residencial de baixa densidade demográfica, Z-4A, com bom desenvolvimento urbano, onde se destacam:

- ✓ Proximidade a comércios e escolas;
- ✓ Transporte coletivo;
- ✓ Pavimentação asfáltica;
- ✓ Rede de água potável e coleta de esgotos;
- ✓ Iluminação Pública;
- ✓ Serviço de limpeza pública.

## 2.2. MATRÍCULA DO IMÓVEL (fls. 16)

O imóvel encontra-se registrado sob a Matrícula n. 3.686 do Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

3.686

ficha

1

1.º Cartório de Registro de Imóveis  
DE SÃO CAETANO DO SUL

São Caetano do Sul, 22 de maio de 1979

"UM TERRENO constituído por parte do lote 15 da quadra 71 da Vila Monte Alegre, com frente para a rua PELEGRINO BERNARDO, - nesta cidade, Comarca e la. Circunscrição Imobiliária, medindo siete metros de frente, igual largura nos fundos, por trinta e um metros e trinta centímetros do lado direito de quem - da rua o olha, da frente aos fundos, trinta e um metros e um centímetro do lado esquerdo, encerrando a área total de duzentos dezesseis metros quadrados, confinando pela frente com a referida rua, do lado direito com Gisela H. Schiersner e outros, do lado esquerdo com o lote 16 a nos fundos com o lote 3, ambos de propriedade dos mesmos confinantes".-.-.-.-.-.-.-.-  
PROPRIETÁRIOS:- GISELA HEINSFURTER SCHIERSNER, viúva, FRANCO ITALO AMERICÔ CANCER ou FRANCO CANCER, solteiro, maior; RAF FAELLA CANCER GIORGIO MARRANO, viúva; MARIA JOSE CANCER VESTER e seu marido WILBUR RAYMOND VESTER, STEFAN HEINRICH WILHELM GUTMANN e sua mulher MARIA MADALENA DA FONSECA COSTA DO COUTO GUTMANN, WILLIAN EDWARD TULLY e sua mulher MARIA DAS GRAÇAS TULLY, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade à Av. Vital Brasil Filho, 284.-  
REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições 9.244 da 6a., 2.815 a 42. 230 da 14a. Circunscrições de São Paulo e 5.938 e 5.939 deste Cartório.

o Oficial Maior

*José Fernando De Conti*

Av. 2 M. 3686, em 02 de abril de 1998.-

PROTOCOLO 42.561

EDIFICAÇÃO ::- Pelo requerimento formulado por Maria Lydia Marcomar Cazella, datado de 04 de março de 1998, devidamente assinado, com firmas reconhecida pelo 3º Serviço Notarial local, e pela Certidão nº 117-98, expedida em 18 de fevereiro de 1998, pela Municipalidade local e a CND.nº 681747, expedida em 13 de março de 1998, pela Agência local do INSS, verifica-se que no terreno matriculado, foi edificado um prédio, com cento e quarenta e quatro metros quadrados de área construída, que recebeu o nº 181 da rua PELEGRINO BERNARDO. - VV.1998 = UFESP - R\$ 16.918,56.-

Averbado por

(Sonia Tereza Dias de Carvalho Pereira -Escrevente Autorizada)

### 3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel objeto do trabalho pericial foi realizada pelo signatário do presente, no dia 20/02/2025, com início às 10h30, contando com as seguintes presenças:



- ✓ Sr. Marco Antônio Cazella - Requerido;
- ✓ Sra. Maria Lidia Cazella;
- ✓ Sr. Roberlei de Souza Lourenço – Oficial de Justiça
- ✓ Srta. Beatriz Ariádnha Gomes da Silva - Auxiliar do Perito).

A vistoria abrangeu todas as dependências do imóvel onde foram colhidos elementos para utilização no presente trabalho pericial, tanto pela observação, quanto pelos relatos das pessoas presentes na vistoria.

### **3.1. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL**

A seguir é feita a descrição do imóvel, observando-se que as fotos tiradas no local podem ser vistas no ANEXO I e o croqui elaborado para melhor compreensão da disposição física do imóvel encontra-se no ANEXO IV deste trabalho.

O terreno possui área de 216,00 m<sup>2</sup> e a área construída privativa é de 111,00 m<sup>2</sup>, divididas em duas moradias independentes.

#### **3.1.1. ENTRADA**

No limite do passeio público, ao nível da Rua Pelegrino Bernardo, encontra-se o portão da garagem, que dá acesso ao imóvel.

- ✓ **Garagem/Quintal:** entrada com portão de ferro branco; piso em cimento e paredes com reboco e pintura.

#### **3.1.2. ÁREAS EXTERNAS**

- ✓ **Corredores externos:** piso em cimento; paredes com reboco e pintura; cobertura de telhas.



- ✓ **Área de serviço (Casa 01):** piso em cimento; paredes com reboco e pintura; cobertura de telhas.

### 3.1.3. ÁREA INTERNA (CASA 01)

Internamente, a casa 01 é composta por 5 (cinco) cômodos, sendo eles: cozinha, banheiro, sala de estar e um dormitório além da área de serviço externa.

- ✓ **Cozinha:** rodapé e piso de cerâmica; paredes com pintura acrílica branca; parede da área molhada com azulejos cerâmicos até 2/3 da altura; teto com forro de pvc branco; janelas de correr de ferro;
- ✓ **Banheiro:** piso cerâmico; paredes com azulejos cerâmicos até o teto; teto com rodáto e forro de pvc branco; porta de madeira;
- ✓ **Sala de Estar:** rodapé e piso cerâmico; paredes com pintura acrílica branca; teto com forro de pvc branco; janelas de correr de ferro;
- ✓ **Dormitório:** rodapé e piso cerâmico; paredes com pintura acrílica branca; teto com rodáto e forro de pvc branco; porta e janela de madeira;
- ✓ **Área de Serviço:** externa, com cobertura simples e piso cimentado;
- ✓ **Instalação elétrica:** completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas;
- ✓ **Instalação Hidráulica:** completa, atendendo disposição básica, servida por água fria.

### 3.1.4. ÁREA INTERNA (CASA 02)

Internamente, a casa 02 é composta por 5 (cinco) cômodos, sendo eles: área de serviço; banheiro, cozinha, sala de estar e dormitório.



- ✓ **Área de serviço:** rodapé e piso cerâmico; paredes com reboco e pintura, com azulejos na área do tanque; teto com reboco e pintura;
- ✓ **Banheiro:** piso cerâmico; paredes com azulejos cerâmicos até o teto; teto com pintura desgastada e marcas de umidade; porta de madeira; janela basculante 3 folhas de ferro;
- ✓ **Cozinha:** rodapé e piso cerâmico; paredes com metade da altura revestida de azulejo cerâmico e a outra metade com pintura acrílica branca; teto com pintura branca; janela de correr de alumínio e vidro; porta de madeira;
- ✓ **Sala de Estar:** rodapé e piso cerâmico; paredes com pintura acrílica branca; teto com pintura branca; janela de correr em ferro;
- ✓ **Dormitório:** rodapé e piso cerâmico; paredes com pintura acrílica branca; teto com pintura branca; janela com veneziana de madeira e porta em alumínio.
- ✓ **Instalação elétrica:** completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas;
- ✓ **Instalação Hidráulica:** completa, atendendo disposição básica, servida por água fria e água quente no chuveiro do banheiro.

#### 4. METODOLOGIA

A metodologia utilizada para alcançar o objetivo do presente trabalho será apresentada a seguir.

Foram observadas os seguintes estudos e normas:

- ✓ NBR 14.653 – 2;
- ✓ Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos-IBAPE/SP: 2011;
- ✓ Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas:2019.

Os métodos utilizados baseados na NBR 14.653-2, são os seguintes, a saber:



- ✓ Método Comparativo de Dados de Mercado com tratamento por Fatores;
- ✓ Método Evolutivo.

#### **4.1. PESQUISA DE MERCADO**

Para o desenvolvimento do trabalho pericial e embasamento deste laudo foram realizadas consultas à várias imobiliárias, que atuam no mercado de venda de imóveis na região, obtendo-se a amostra contendo 12 (doze) elementos, sendo 3 (três) casas e 9 (nove) terrenos, o quanto possível semelhantes ao imóvel avaliado.

Os dados dos imóveis foram obtidos pelos anúncios e o índice fiscal pesquisado junto à Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul.

O **ANEXO II** deste laudo traz a relação dos imóveis com as fotos e descrições dos respectivos dados e dos anúncios das imobiliárias.

#### **4.2. TRATAMENTO POR FATORES**

Esta etapa consiste em aplicar fatores aos imóveis com o intuito de permitir a direta comparação ao imóvel avaliado. Inicia-se pela aplicação do “Fator Oferta” (**Fo**) ao valor dos imóveis (elementos amostrais) e, posteriormente, os fatores relativos ao terreno e à construção.

O **Fo** é a relação entre os valores negociados e os valores ofertados: é igual a 1 (um) quando se tem o valor de fato negociado, ou comumente adotado a 0,9 (zero vírgula nove), que representa o possível desconto de 10% na efetiva concretização da negociação, quando o imóvel se encontra em oferta.

Além do **Fo** foram utilizados 3 (três) outros fatores relativos ao terreno (“Localização”, “Testada” e “Profundidade”), além de 1 (um) fator relativo à construção (“Conservação/ Obsolescência”) e dados do padrão construtivo. A forma de cálculo dos fatores relativos ao terreno pode ser consultada na “Norma para avaliação de imóveis



urbanos- IBAPE SP:2011” e o fator relativo à construção e a caracterização dos padrões construtivos do imóvel, no estudo do IBAPE “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas:2019”.

O Conjunto de fatores, como explicitado na Norma do IBAPE supracitada, deve ser aplicado na forma de somatório para a homogeneização, seguindo a seguinte expressão:

$$Fg = 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]$$

*Onde:*

*Fg: Fator Global*

*F<sub>n</sub>: Fatores de Homogeneização*

#### 4.2.1. FATOR LOCALIZAÇÃO ( $F_{Loc}$ )

Este fator leva em consideração a localização dos terrenos em função do seu “Índice Fiscal” (IF) constante na planta genérica de valores do município de São Caetano do Sul, definido pela seguinte expressão:

$$F_{Loc} = \frac{IF_{AVALIANDO}}{IF_{ELEMENTO}}$$

*Onde:*

*IF<sub>AVALIANDO</sub>: Índice Fiscal do imóvel avaliado;*

*IF<sub>ELEMENTO</sub>: Índice Fiscal do elemento da amostra.*

O **IF** (índice Fiscal) se refere ao valor unitário do terreno em reais (R\$), obtido na **Planta Genérica de SCS** para cada elemento amostral.



#### 4.2.2. FATOR PROFUNDIDADE (CP)

Este fator mostra a influência da profundidade do terreno na sua valorização ou desvalorização. Compara sua profundidade equivalente àquela que, em função da dimensão de sua frente representa a área do lote mesmo que ele não seja retangular, a valores mínimos e máximos de profundidades estabelecidos em função do padrão dos terrenos.

A expressão de cálculo depende do valor da profundidade equivalente e é dada pelas expressões abaixo:

$$P_e < \frac{1}{2} P_{mi} \Rightarrow C_p = (0,5)^p$$

$$\frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e < P_{mi} \Rightarrow C_p = \left( \frac{P_{mi}}{P_e} \right)^p$$

$$P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma} \Rightarrow C_p = 1$$

$$P_{ma} < P_e \leq 3 P_{ma} \Rightarrow C_p = \frac{1}{[(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^p\}]} \quad 1$$

$$P_e > 3 P_{ma} \Rightarrow C_p = \frac{1}{[(1/3) + \{[1 - (1/3)] \times (1/3)^p\}]}$$

Onde:

$C_p$ : Fator de profundidade;

$P_{mi}$ = Profundidade mínima;

$P_e$ = Profundidade equivalente;

$P_{ma}$ = Profundidade máxima;

$p$  = Exponente do fator profundidade.



#### 4.2.3. FATOR TESTADA (Cf)

$$\frac{1}{2}F_r < F_p < 2F_r \Rightarrow C_f = \left(\frac{F_r}{F_p}\right)^f$$

*C<sub>f</sub>*: Fator de testada;

*F<sub>r</sub>* = Frente de referência;

*F<sub>p</sub>* = Frente projetada.

“Os intervalos dos expoentes *p* e *f*, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2 da referida Norma do IBAPE

#### 4.2.4. FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F<sub>oc</sub>)

O *F<sub>oc</sub>* calcula a depreciação pelo critério de “Ross-Heidecke”, que leva em consideração tanto o obsoletismo, o tipo de construção e o padrão de acabamento do imóvel.

É definido pela expressão a seguir:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

*F<sub>oc</sub>* : Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

*R* : Valor residual das construções

*K* : Coeficiente de Ross-Heidecke

A forma de cálculo do *F<sub>oc</sub>* é detalhada na publicação “Valores de Edificação de Imóveis Urbanos- Unidades Isoladas-2019”.



#### **4.2.5. PADRÃO CONSTRUTIVO (PC)**

O estudo do IBAPE (“Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas:2019”), explica como determinar o valor do metro quadrado da construção em função do seu padrão construtivo.

Assim, os padrões dos elementos amostrais deste trabalho, assim como do imóvel avaliado, foram definidos com o auxílio da referida publicação encontrando-se relacionados no **ANEXO II** deste Laudo.

### **5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

#### **5.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Endereço:	Rua Pelegrino Bernardo, 181
Área construída privativa (m <sup>2</sup> ):	111,00 m <sup>2</sup>
Área externa coberta	45,79 m <sup>2</sup>
Área terreno (m <sup>2</sup> ):	216,00 m <sup>2</sup>
Índice fiscal (R\$/m <sup>2</sup> ):	1.147,18
Idade (Anos):	40 anos
Padrão Construtivo (IBAPE):	Padrão Simples Mínimo – Pc (1,251)
Estado de Conservação (IBAPE):	“E”

#### **5.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO**

A determinação do valor do terreno se deu utilizando-se a amostra dos 9 (nove) terrenos seguindo os seguintes passos:

- ✓ Aplicação dos fatores relativos ao terreno para homogeneizar a amostra (Vu);
- ✓ Saneamento dos valores dos terrenos dos elementos da amostra;
- ✓ Determinação do valor unitário básico do terreno;
- ✓ Determinação do valor unitário do terreno avaliado;
- ✓ Cálculo do valor do terreno do imóvel avaliado.



## a) CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO

A Tabela abaixo apresenta os resultados dos cálculos. A planilha detalhada encontra-se no **ANEXO III** deste laudo.

Elem.		Endereço	Nº	A <sub>t</sub> (m <sup>2</sup> )	V <sub>0</sub> (R\$)	V <sub>0</sub> (R\$)	V <sub>ua</sub> (R\$/m <sup>2</sup> )	Fg	V <sub>u</sub> ( R\$/m <sup>2</sup> )
1	RUA	FLORIANO PEIXOTO	252	180,00	905.000,00	814.500,00	4.525,00	0,8301	3.756,18
2	RUA	GUAIAMU	130	242,00	640.000,00	576.000,00	2.380,17	0,8369	1.991,94
3	RUA	GUAIAMU	221	240,00	750.000,00	675.000,00	2.812,50	0,8411	2.365,65
4	RUA	JOANA ANGÉLICA	289	216,00	750.000,00	675.000,00	3.125,00	0,8624	2.695,05
5	RUA	NATALE FURLAN	73	220,00	749.000,00	674.100,00	3.064,09	0,8865	2.716,32
6	RUA	PIRATININGA	672	216,00	960.000,00	864.000,00	4.000,00	0,7847	3.138,62
7	RUA	RIBEIRÃO PRETO	792	240,00	740.000,00	666.000,00	2.775,00	1,1135	3.089,97
8	RUA	TAIPAS	895	240,00	700.000,00	630.000,00	2.625,00	0,8411	2.207,94
9	RUA	TAIPAS	1.009	240,00	750.000,00	675.000,00	2.812,50	0,8411	2.365,65

**Tabela 5.1 – Valores unitários homogeneinizados dos terrenos amostrais – Vu**

## b) SANEAMENTO DA AMOSTRA

O saneamento das amostras visa expurgar os valores muito discrepantes da média dos elementos. Para o cálculo da média, o saneamento exclui os elementos que estão 30% (trinta por cento) acima ou abaixo da mesma. Após o processo de saneamento das amostras é possível calcular o valor unitário básico do terreno.

Em nosso caso concreto, todos os valores unitários estão dentro do intervalo de mais ou menos 30% da média, o que significa que o valor unitário básico é igual a média.



Elem.		Endereço	Nº	V <sub>u</sub> ( R\$/m <sup>2</sup> )	S1
1	RUA	FLORIANO PEIXOTO	252	3.756,18	S1
2	RUA	GUAIAMU	130	1.991,94	1.991,94
3	RUA	GUAIAMU	221	2.365,65	2.365,65
4	RUA	JOANA ANGÉLICA	289	2.695,05	2.695,05
5	RUA	NATALE FURLAN	73	2.716,32	2.716,32
6	RUA	PIRATININGA	672	3.138,62	3.138,62
7	RUA	RIBEIRÃO PRETO	792	3.089,97	3.089,97
8	RUA	TAIPAS	895	2.207,94	2.207,94
9	RUA	TAIPAS	1009	2.365,65	2.365,65
			- 30 %	1.892,12	1.799,97
			Média	2.703,04	2.571,39
			+30 %	3.513,95	3.342,81

**TABELA 5.2 – Saneamento amostral e determinação do valor unitário básico do terreno  
avaliando- V<sub>ut</sub>**

### c) CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno que estamos avaliando será dado pela expressão a seguir:

$$V_t = \frac{V_{ut}}{F_{gt}} \times A_t$$

Onde:

V<sub>t</sub>: Valor do terreno avaliado (R\$)

V<sub>ut</sub>: Valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>)

F<sub>gt</sub>: Fator global do terreno avaliado



$$V_t = \frac{V_{ut}}{F_{ga}} \times A_t = (2.571,39 / 1,07394) \times 216,00 = R\$ 517.180,04$$

**Valor do terreno  
R\$ 517.180,04**

### **5.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL**

O imóvel é subdivido em dois pavimentos, conforme descrito detalhadamente no item 3.1 supra.

#### **a) ÁREAS CONSTRUIDAS:**

<b>Área Construída</b>	
Casas 1 e 2	111,00 m <sup>2</sup>
Área externa cobertura simples	45,79 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>156,79 m<sup>2</sup></b>

#### **b) PADRÃO CONSTRUTIVO- P<sub>c</sub>:**

O padrão construtivo foi definido segundo o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas:2019”, sendo a construção classificada em:

- ✓ Casa – padrão simples mínimo
- ✓ Área externa – cobertura padrão simples mínimo

O padrão afeta o “Custo Unitário Básico da Construção (CUB)” através de um coeficiente, permitindo calcular o “Custo Unitário da Construção de cada padrão” (Vub). O CUB é publicado pelo SINDUSCON SP mensalmente, sendo o valor de Abril /2025 utilizado neste trabalho, igual a **R\$ 2.053,66 / m<sup>2</sup>**.



<b>Padrão Construtivo</b>	<b>Coeficiente (Pc)</b>	<b>Cub (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>V<sub>ub</sub> ( R\$/m<sup>2</sup>)</b>
Casa padrão simples mínimo	1,251	2.053,66	2.569,13
Cobertura padrão simples mínimo	0,071	2.053,66	145,81

### c) VALOR DAS BENFEITORIAS:

O cálculo dos valores das benfeitorias será dado pela expressão abaixo:

$$V_{bi} = C \times CUB \times F_{oc} \times A_c$$

Onde:

*V<sub>bi</sub>: Valor da benfeitoria do imóvel avaliado (R\$)*

*C: Coeficiente do Padrão Construtivo*

*CUB : Custo Unitário Básico da Construção ( R\$/m<sup>2</sup>)*

*F<sub>oc</sub>: Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação*

*A<sub>c</sub>: Área construída do imóvel avaliado (m<sup>2</sup>)*

A tabela abaixo traz o resumo dos cálculos para determinação do valor das benfeitorias. A planilha completa dos cálculos está no **ANEXO III**.

<b>AVALIANDO</b>	<b>CUB (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>“Pc”</b>	<b>Ác (m<sup>2</sup>)</b>	<b>F<sub>oc</sub></b>	<b>V<sub>b</sub> (R\$)</b>
Casa	2.053,66	1,251	111,00	0,8538	159.990,36
Área Externa	2.053,66	0,071	45,79	0,5607	3.743,50
<b>Total</b>					<b>163.733,86</b>

Portanto, o valor das benfeitorias é de:

**Valor das Benfeitorias**  
**R\$ 163.733,86**



## 5.4. VALOR DE MERCADO DE VENDA DO IMÓVEL – “Vi”

O valor total do imóvel será calculado pela soma das parcelas relativas ao terreno e a construção (benfeitorias), calculados, respectivamente, nos itens 5.2.c e 5.3.c, ajustados pelo “FAM”, ou seja:

$$V_i = (V_t + V_b) \times FAM$$

*onde:*

$V_i$ : Valor do imóvel avaliado (R\$);

$V_t$ : Valor relativo ao terreno avaliado (R\$);

$V_b$ : Valor relativa às benfeitorias avaliado (R\$);

**FAM:** Fator de ajuste ao mercado.

### a) Fator de ajuste ao mercado – “FAM”

Para a determinação do referido fator foram escolhidos 3 (três) elementos amostrais (casas), cujas características mais se aproximam ao imóvel avaliado.

O “FAM” é a relação entre o valor ofertado do imóvel pelo seu valor calculado com base do valor unitário do terreno calculado em 5.2.b, ou seja:

$$FAM = \frac{V_0}{(V_t + V_b)}$$

*Onde:*

$V_0$  = Valor de oferta do imóvel descontado o fator oferta ;

$V_t$  = Valor do terreno ;

$V_b$  = Valor da benfeitoria.



ELEM.	RUA	N.	V0 (R\$)	Vb(R\$)	Vt (R\$)	Fam
1	ANTÔNIO CAPARROS CANOVAS	174	711.000,00	244.919,67	481.342,46	0,9790
2	PELEGRINO BERNARDO	272	684.000,00	128.318,43	551.505,94	1,0061
3	PELEGRINO BERNARDO	486	711.000,00	291.181,56	502.813,92	0,8955
						<b>FAM</b>
						<b>0,9602</b>

**TABELA 5.7 – Determinação do valor do FAM**

### b) Cálculo do Valor do Imóvel

$$V_i = (517.180,04 + 163.733,86) \times 0,96 = R\$ 653.813,22$$

Conclui-se, portanto, que o valor total do imóvel é de **R\$ 653.813,22** (**Seiscentos e cinquenta e três mil, oitocentos e treze reais e vinte e dois centavos**).

**Valor de mercado do imóvel  
R\$ 653.813,22**

### 5.5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A presente avaliação atinge o Grau de Fundamentação II, conforme item 9.2 da NBR 14.653-2.

### 5.6. GRAU DE PRECISÃO

A pesquisa, para determinação do valor do terreno, fez uso efetivo de 8 (oito) elementos, o que lhe confere 7 graus de liberdade. Para o nível de confiança de 80%,  $tc = 1,4149$ .

$$LI = \overline{VU} - tc \times \frac{S}{\sqrt{n-1}} = 2571,39 - 1,4149 \times \frac{550,82}{2,646} = R\$ 2.276,82/m^2$$



$$LI = \overline{VU} + tc \times \frac{S}{\sqrt{n-1}} = 2571,39 + 1,4149 \times \frac{550,82}{2,646} = R\$ 2.865,96/m^2$$

O grau de precisão será dado a partir da amplitude:

$$AP = \frac{LS - LI}{\overline{VU}} = \frac{2.865,96 - 2.276,82}{2571,39} = 0,2291 \text{ ou } 22,91 \%$$

Conforme tabela 5, do item 9.2.3 da NBR 14.653-2: 2011, os eventos comparativos conduzem ao Grau de Precisão III, pois AP < 30%.

## 6. CONCLUSÃO

Visando atender a missão que foi designada por Vossa Excelência, qual seja, a avaliação global do imóvel determinada às 23, procedeu-se à vistoria do imóvel e ao desenvolvimento do presente trabalho pericial, chegando este Perito à conclusão de que o valor total do imóvel objeto da perícia realizada é de R\$ 653.813,22 (Seiscentos e cinquenta e três mil, oitocentos e treze reais e vinte e dois centavos), correspondendo a parte ideal penhorada, equivalente a 16,66% do bem imóvel, ao valor de **R\$ 108.968,87 (cento e oito mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta e sete centavos)**.

## 7. ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, editado em 20 (vinte) páginas, contendo 4 (quatro) anexos, o ANEXO I - Relatório Fotográfico, ANEXO II – Amostra de Imóveis, ANEXO III – Planilhas de cálculo e ANEXO IV – Desenho, que integram o presente Laudo, seguindo assinado.



O signatário do presente trabalho coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se tornem necessários.

São Paulo, 16 de maio de 2025.

---

Engº Sergio Ricardo Gambale



# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

PROCESSO: 1004296-65.2024.8.26.0565

ANEXO I



*Foto 1: Entrada do imóvel*



*Foto 2: Jardim de frente*

CQ



Foto 3: Casa 01 - Cozinha



Foto 4: Casa 01 - Banheiro

CQ

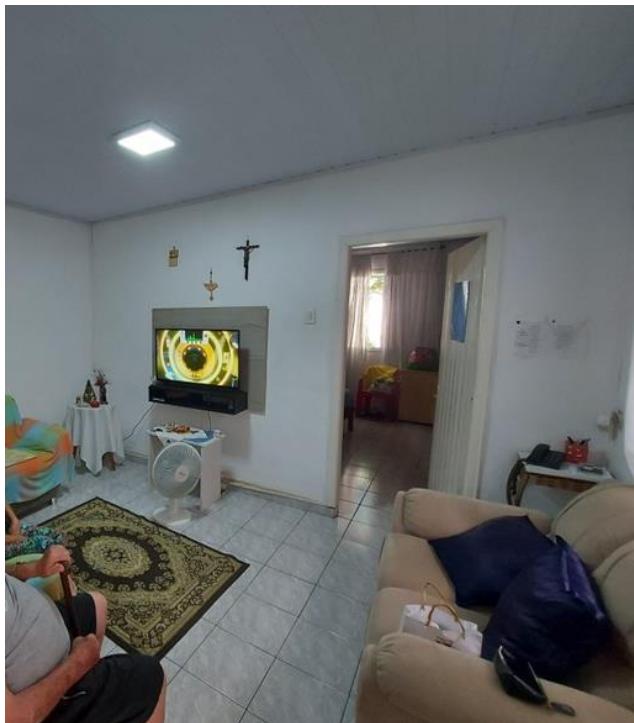


Foto 5: Casa 01 – Sala de estar



Foto 6: Casa 01 - Dormitório

CQ



Foto 7: Casa 01 – Área de serviço



Foto 8: Quintal com acesso à casa 02

CG



Foto 9: Casa 02 – Área de serviço

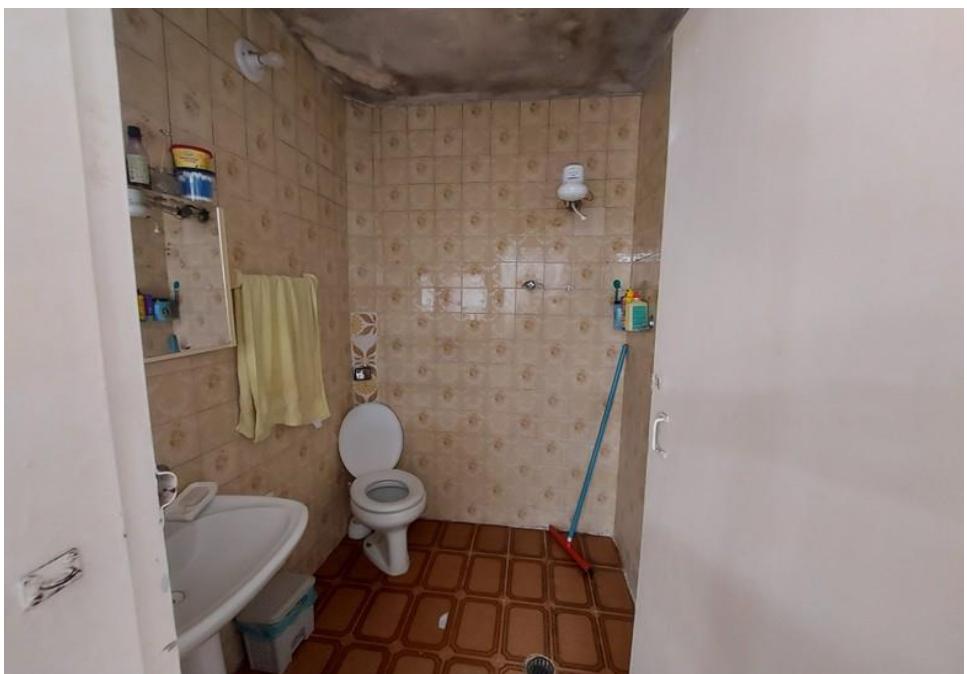


Foto 10: Casa 02 - Banheiro

CG



Foto 11: Casa 02 - Cozinha



Foto 12: Casa 02 – Sala de estar

CQ



Foto 13: Casa 02 - Dormitório



# AMOSTRA DE IMÓVEIS

PROCESSO: 1004296-65.2024.8.26.0565

**ANEXO II**



<b>IMOBILIÁRIAS TERRENOS</b>	
NOME:	CINERAMA IMÓVEIS
TEL:	(11) 4221-4100
SITE:	<a href="https://www.cineramaimoveis.com.br/">https://www.cineramaimoveis.com.br/</a>
NOME:	CHAVES NA MÃO
TEL:	(41) 3092-1001
SITE:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/">https://www.chavesnamao.com.br/</a>
NOME:	MAIA IMÓVEIS
TEL:	(11) 4223-8888
SITE:	<a href="https://www.maiaimoveis.com/">https://www.maiaimoveis.com/</a>
NOME:	RIO IMÓVEIS SP
TEL:	(11) 2376-4356
SITE:	<a href="https://www.rioimoveisp.com.br/">https://www.rioimoveisp.com.br/</a>
NOME:	VIANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
TEL:	(11) 4224-7722
SITE:	<a href="https://viananegocios.com.br/">https://viananegocios.com.br/</a>
NOME:	ZERIAL IMÓVEIS
TEL:	(11) 2376-8704
SITE:	<a href="https://www.zerialimoveis.com.br/">https://www.zerialimoveis.com.br/</a>

<b>IMOBILIÁRIAS CASAS</b>	
NOME:	CINERAMA IMÓVEIS
TEL:	(11) 4221-4100
SITE:	<a href="https://www.cineramaimoveis.com.br/">https://www.cineramaimoveis.com.br/</a>
NOME:	GONÇALVES IMÓVEIS
TEL:	(11) 4225-1000
SITE:	<a href="https://www.goncalvesimoveis.com.br/">https://www.goncalvesimoveis.com.br/</a>
NOME:	QUINTO ANDAR
TEL:	-
SITE:	<a href="https://www.quintoandar.com.br/">https://www.quintoandar.com.br/</a>



<b>1</b>	<b>ENDEREÇO:</b> FLORIANO PEIXOTO <b>FONTE:</b> MAIA IMÓVEIS <b>VALOR (R\$):</b> 905.000,00	<b>Nº:</b> 252 <b>REF:</b> 17881 <b>SITUAÇÃO:</b> OFERTA
<b>T E R R E N O</b>	<b>TERRENO:</b>  <b>ÁREA (M2):</b> 180,00 <b>ÍND. FISCAL:</b> 1613,23 <b>FRENTE(M):</b> 5,70 <b>PROF.(M):</b> 31,58	
<b>2</b>	<b>ENDEREÇO:</b> GUAIAMU <b>FONTE:</b> CINERAMA IMÓVEIS <b>VALOR (R\$):</b> 640.000,00	<b>Nº:</b> 130 <b>REF:</b> 7681 <b>SITUAÇÃO:</b> OFERTA
<b>T E R R E N O</b>	<b>TERRENO:</b>  <b>ÁREA (M2):</b> 242,00 <b>ÍND. FISCAL:</b> 1398,15 <b>FRENTE(M):</b> 10,00 <b>PROF.(M):</b> 24,20	
<b>3</b>	<b>ENDEREÇO:</b> GUAIAMU <b>FONTE:</b> MAIA IMÓVEIS <b>VALOR (R\$):</b> 750.000,00	<b>Nº:</b> 221 <b>REF:</b> 43449 <b>SITUAÇÃO:</b> OFERTA
<b>T E R R E N O</b>	<b>TERRENO:</b>  <b>ÁREA (M2):</b> 240,00 <b>ÍND. FISCAL:</b> 1398,15 <b>FRENTE(M):</b> 10,00 <b>PROF.(M):</b> 24,00	



<b>4</b>	<b>ENDEREÇO:</b> JOANA ANGÉLICA <b>FONTE:</b> MAIA IMÓVEIS <b>VALOR (R\$):</b> 750.000,00	<b>Nº:</b> 289 <b>REF:</b> 35727 <b>SITUAÇÃO:</b> OFERTA
<b>T E R R E N O</b>	<b>TERRENO:</b>  <b>ÁREA (M2):</b> 216,00 <b>ÍND. FISCAL:</b> 1398,15 <b>FRENTE(M):</b> 9,00 <b>PROF.(M):</b> 24,00	
<b>5</b>	<b>ENDEREÇO:</b> NATALE FURLAN <b>FONTE:</b> RIO IMÓVEIS SP <b>VALOR (R\$):</b> 749.000,00	<b>Nº:</b> 73 <b>REF:</b> TE0038-RIO8 <b>SITUAÇÃO:</b> OFERTA
<b>T E R R E N O</b>	<b>TERRENO:</b>  <b>ÁREA (M2):</b> 220,00 <b>ÍND. FISCAL:</b> 1398,15 <b>FRENTE(M):</b> 10,00 <b>PROF.(M):</b> 22,00	
<b>6</b>	<b>ENDEREÇO:</b> PIRATININGA <b>FONTE:</b> CHAVES NA MÃO <b>VALOR (R\$):</b> 960.000,00	<b>Nº:</b> 672 <b>REF:</b> TE0104 <b>SITUAÇÃO:</b> OFERTA
<b>T E R R E N O</b>	<b>TERRENO:</b>  <b>ÁREA (M2):</b> 216,00 <b>ÍND. FISCAL:</b> 1523,59 <b>FRENTE(M):</b> 8,70 <b>PROF.(M):</b> 24,83	



<b>7</b>	<b>ENDEREÇO:</b> RIBEIRÃO PRETO <b>FONTE:</b> ZERIAL IMÓVEIS <b>VALOR (R\$):</b> 740.000,00	<b>Nº:</b> 792 <b>REF:</b> TE0113-ZERI <b>SITUAÇÃO:</b> OFERTA
<b>T E R R E N O</b>	<b>TERRENO:</b>  <b>ÁREA (M2):</b> 240,00 <b>ÍND. FISCAL:</b> 1147,18 <b>FRENTE(M):</b> 5,85 <b>PROF.(M):</b> 41,03	
<b>8</b>	<b>ENDEREÇO:</b> TAIPAS <b>FONTE:</b> CINERAMA IMÓVEIS <b>VALOR (R\$):</b> 700.000,00	<b>Nº:</b> 895 <b>REF:</b> 7620 <b>SITUAÇÃO:</b> OFERTA
<b>T E R R E N O</b>	<b>TERRENO:</b>  <b>ÁREA (M2):</b> 240,00 <b>ÍND. FISCAL:</b> 1398,15 <b>FRENTE(M):</b> 10,00 <b>PROF.(M):</b> 24,00	
<b>9</b>	<b>ENDEREÇO:</b> TAIPAS <b>FONTE:</b> MAIA IMÓVEIS <b>VALOR (R\$):</b> 750.000,00	<b>Nº:</b> 1009 <b>REF:</b> 41303 <b>SITUAÇÃO:</b> OFERTA
<b>T E R R E N O</b>	<b>TERRENO:</b>  <b>ÁREA (M2):</b> 240,00 <b>ÍND. FISCAL:</b> 1398,15 <b>FRENTE(M):</b> 10,00 <b>PROF.(M):</b> 24,00	



<b>1</b> <b>CASAS</b>	<b>ENDEREÇO:</b> ANTÔNIO CAPARROS CANOVAS <b>FONTE:</b> QUINTO ANDAR <b>VALOR (R\$):</b> 790.000,00	<b>Nº</b> 174 <b>REF:</b> 1960252 <b>SITUAÇÃO:</b> OFERTA
	<b>TERRENO:</b> <b>ÁREA (M2):</b> 202,50 <b>ÍND. FISCAL:</b> 1147,18 <b>FRENTE(M):</b> 6,75 <b>PROF.(M):</b> 30,00	
	<b>CONSTRUÇÃO:</b> <b>ÁREA (M2):</b> 142,00 <b>ANO DA CONSTRUÇÃO:</b> 1985 <b>CONSERVAÇÃO:</b> D <b>PADRÃO:</b> 1,497	
<b>2</b> <b>CASAS</b>	<b>ENDEREÇO:</b> PELEGRINO BERNARDO <b>FONTE:</b> GONÇALVES IMÓVEIS <b>VALOR (R\$):</b> 760.000,00	<b>Nº</b> 272 <b>REF:</b> 153200 <b>SITUAÇÃO:</b> OFERTA
	<b>ÁREA (M2):</b> 231,00 <b>ÍND. FISCAL:</b> 1147,18 <b>FRENTE(M):</b> 6,90 <b>PROF.(M):</b> 33,48	
	<b>CONSTRUÇÃO:</b> <b>ÁREA (M2):</b> 110,00 <b>ANO DA CONSTRUÇÃO:</b> 1975 <b>CONSERVAÇÃO:</b> E <b>PADRÃO:</b> 1,251	



<b>3</b>	<b>ENDEREÇO:</b> PELEGRINO BERNARDO <b>FONTE:</b> GUAÍRA IMÓVEIS <b>VALOR (R\$):</b> 790.000,00	<b>Nº</b> 486 <b>REF:</b> 151156 <b>SITUAÇÃO:</b> OFERTA
<b>C A S A</b>	<b>TERRENO:</b> <b>ÁREA (M2):</b> 210,00 <b>ÍND. FISCAL:</b> 1147,18 <b>FRENTE(M):</b> 7,00 <b>PROF.(M):</b> 30,00  <b>CONSTRUÇÃO:</b> <b>ÁREA (M2):</b> 186,00 <b>ANO DA CONSTRUÇÃO:</b> 1980 <b>CONSERVAÇÃO:</b> E <b>PADRÃO:</b> 1,497	



# PLANILHAS

## ANEXO III

PROCESSO: 1004296-65.2024.8.26.0565



### AVALIAÇÃO DE TERRENOS

Elemento	Elemento	Valor Oferecido (R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor Unitário Oferecido (R\$/m²)	1			2			3						
					N.	V0	At	Vu	If	Fl	Prof. Fiscal	Fator Localização	Vu	Pe	Cp	Coeficiente de Profundidade - Cp	
																	Coeficiente de Profund. e Equivalente
<b>PARADIGMA</b>																	
1	FLORIANO PEIXOTO	252	905.000,00	814.500,00	240,00	180,00	4.525,00	0,7111	1.147,18	31.58	1.0000	4.525,00	5,70	1.1190	0,0000	10,00	
2	GUAJAMU	130	640.000,00	576.000,00	242,00	2.380,17	1.398,15	0,8205	1.952,92	24,20	1.0164	2.419,19	10,00	1.0000	2.380,17	0,8339	1.991,94
3	GUAJAMU	221	750.000,00	675.000,00	240,00	2.812,50	1.398,15	0,8205	2.307,65	24,00	1.0206	2.870,50	10,00	1.0000	2.812,50	0,8411	2.365,65
4	JOANA ANGÉLICA	289	750.000,00	675.000,00	216,00	3.125,00	1.398,15	0,8205	2.564,06	24,00	1.0206	3.189,44	9,00	1.0213	3.191,55	0,8624	2.695,05
5	NATALE FURLAN	73	749.000,00	674.100,00	220,00	3.064,09	1.398,15	0,8205	2.514,08	22,00	1.0660	3.286,33	10,00	1.0000	3.064,09	0,8865	2.716,32
6	PIRATININGA	672	960.000,00	864.000,00	216,00	4.000,00	1.523,59	0,7529	3.011,78	24,83	1.0035	4.013,86	8,70	1.0282	4.112,98	0,7847	3.138,62
7	RIBEIRÃO PRETO	792	740.000,00	666.000,00	240,00	2.775,00	1.147,18	1,0000	2.775,00	41,03	1.0003	2.775,87	5,85	1.1132	3.089,10	1.1135	3.089,97
8	TAIPAS	895	700.000,00	630.000,00	240,00	2.625,00	1.398,15	0,8205	2.153,81	24,00	1.0206	2.679,13	10,00	1.0000	2.625,00	0,8411	2.207,94
9	TAIPAS	1009	750.000,00	675.000,00	240,00	2.812,50	1.398,15	0,8205	2.307,65	24,00	1.0206	2.870,50	10,00	1.0000	2.812,50	0,8411	2.365,65
AVALIANDO	PELEGREINO BERNARDO	181			216,00		1.147,18	1,0000	-	30,86	1,0000	0,0000	7,00	1.0739	0,0000	1.0739	
<b>Média</b>																	
<b>Desvio Padrão</b>																	
<b>Coeficiente de Variação</b>																	
<b>Media</b>		<b>M</b>															
<b>Desvio Padrão</b>		<b>Dp</b>															
<b>Coeficiente de Variação</b>		<b>CV</b>															

Valor Unitário Oferecido (R\$) = 3.124,36  
 Área do Terreno (m²) = 2.533,86  
 Desvio Padrão (Dp) = 693,90  
 Coeficiente de Variação (CV) = 0,2221

Fator Final Residual = 0,0000  
 Fator Final Homogeneizado (R\$/m²) = 2.703,04

Fator Final Residual = 0,2559  
 Fator Final Homogeneizado (R\$/m²) = 550,82

Fator Final Residual = 0,2038  
 Fator Final Homogeneizado (R\$/m²) = 0,2559

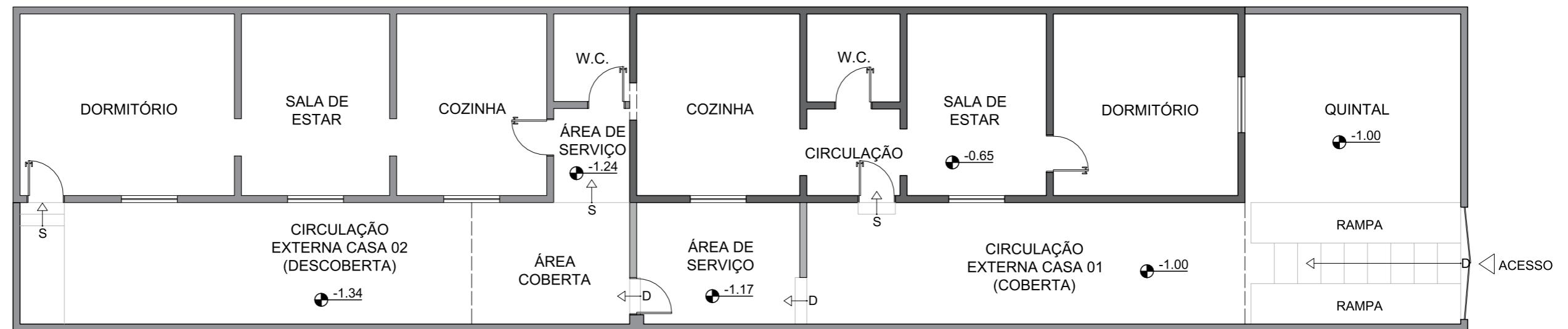


### Avaliação das Benfeitorias (Construções) e FAM

#	RUA / AV	N.	Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> )	Área da Construção (m <sup>2</sup> )	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referencial)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	Fator O Desleitamento e Conservação	Valor da Benefitoria (R\$)
		R8N	Padrão	Pc	Ir	R	20%	0,551	E	18,10%	0,451	159.900,36
	PELEGREINO BERNARDO	181	2.053,66 SIMPLES MÍNIMO	1.251	111,00	70,00	40,00	0,551	E	18,10%	0,451	5610
1	ANTÔNIO CAPARROS CANOVAS	174	2.053,66 SIMPLES MÉDIO	1.497	142,00	70,00	20%	0,625	E	18,10%	0,512	5607
2	PELEGREINO BERNARDO	272	2.053,66 SIMPLES MÍNIMO	1.251	110,00	70,00	20%	0,551	E	18,10%	0,451	449.919,67
3	PELEGREINO BERNARDO	486	2.053,66 SIMPLES MÉDIO	1.497	186,00	70,00	20%	0,388	E	18,10%	0,318	128.318,43
								0,472	E	18,10%	0,387	5092
												291.181,56

SINDUSCON Abr / 2025

#	RUA / AV	N.	Valor de oferta do imóvel (R\$)	Valor do imóvel deslido fator oferte (R\$)	Vl (R\$/m <sup>2</sup> )	At(m <sup>2</sup> )	Valor Calculado do imóvel (R\$)	FAM
1	ANTÔNIO CAPARROS CANOVAS	104	790.000,00	711.000,00	481.342,46	2.571,39	1.08178	202,50
2	PELEGREINO BERNARDO	95	760.000,00	684.000,00	551.505,94	2.571,39	1.07704	231,00
3	PELEGREINO BERNARDO	160	790.000,00	711.000,00	502.813,92	2.571,39	1.07394	210,00
								FAM
								0,9602



## ANEXO IV



TÍTULO:		
ANEXO IV - PLANTA BAIXA		
PROCESSO:	1004296-65.2024.8.26.0565	
LOCAL:	R. PELEGREINO BERNARDO, 181 - OLÍMPICO, SÃO CAETANO DO SUL/SP	
Esc: 1:100	DATA: 09/05/2025	