

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 9ª Vara
Cível de São Bernardo do Campo – S.P.**

Processo Digital: 0001752-61.2023.8.26.0564

Enzo Zanon, brasileiro, perito avaliador, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob nº 32.793, estabelecido nesta Cidade na Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, **nomeado como perito avaliador** nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel, em que **WALDOMIRO SILVESTRI GONÇALVES JUNIOR e outros** move contra **ELIANA CRISTINA DE SOUZA MOTA e outros**, em cumprimento ao R. Despacho (fls. 147-148), vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar os **Laudos de Avaliação anexo**.

Conforme referido despacho, ficou autorizada, mediante a apresentação deste Laudo, a expedição da guia **para levantamento do valor referente aos honorários já depositados (fls. 152)**, sendo assim fica requerido a esta serventia o procedimento para tal, comunico também que o **Formulário – MLE**, já se encontra em cartório preenchido, assinado e disponível para qualquer processo. Informo ainda que fica aceita a proposta de arbitramento como sendo os honorários definitivos.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência, meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Bernardo do Campo, 11 de Setembro de 2024.

Enzo Zanon
Creci 32.793
Habilitado desde 1.987.
Documento Firmado Digitalmente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BASE – SETEMBRO 2024.

ENZO ZANON, Tecnólogo em Gestão de Negócios Imobiliários, Corretor de Imóveis, Perito Avaliador – CNAI 45.747, Habilitado junto ao CRECI sob nº 32.793, desde 1987, Habilitado junto ao TJSP desde 2003, estabelecido à Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, e-mail: enzo@enzozanonimoveis.com.br, vem por meio deste **Lauda Técnico de Avaliação Mercadológica**, apresentar sua avaliação realizada nas seguintes características:

Solicitante: Exmo. Dr. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca.

Imóvel Avaliando: Rua Professora Adélia Alves Martins nº 754, no Parque Residencial Selecta - S.B.Campo.

Finalidade do Laudo: Determinação do **Valor de Mercado** para **fins de Venda**.

FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo **determinar o valor de venda de mercado, do imóvel** avaliando, o que é realizado em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e com as Resoluções do COFECI nºs 957/2006, 1.044/2007 e 1066/2007, que dispõem sobre a **competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e regulamenta a sua forma de elaboração, **com base na ABNT-NBR nº 14.653/1/2.**

IMÓVEL AVALIANDO

Um **prédio residencial** sob **nº 754** e seu respectivo terreno designado como sendo o **lote 113** da **quadra “S”**, com frente para **Rua Professora Adélia Alves Martins, (antiga Rua 11)** no **Parque Residencial Selecta – Fase II**, perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e **1ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo**, neste Estado, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na **matrícula nº 67.176** do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca e Inscrito do Cadastro Municipal sob **contribuinte nº 512.022.113.000.**

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Após ter solicitado o Mandado de Vistoria e Acompanhamento do Oficial de Justiça, recebi uma ligação do advogado morador, o qual conseguiu intermediar com ele um dia e horário para minha visita. Na data de **23/08/2024**, com horário devidamente agendado, estive novamente no imóvel avaliando e fui recebido pela família que lá reside, que se **identificaram como sendo os proprietários e requeridos, Sr. Umberto e a Sra. Maria**. Após breve explicação do processo judicial e a necessidade da vistoria para realização do laudo, eles concordaram de maneira pacífica com meu ingresso ao imóvel, e assim **pude vistoriá-lo por completo**, devidamente autorizado e acompanhado por eles, constatando tratar-se de:

Um **prédio residencial** de “**Padrão Médio-Baixo**”, contendo 3 pavimentos, totalizando **190,80 m² de área construída**, (Certidão de Valor Venal – PMSBC 2024) sobre um **terreno de 125,00 m²** (Informação da Matrícula e PMSBC), que mede 5,00 metros de frente para Rua Professora Adélia Alves Martins, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 5,00 metros, com **topografia 90 % plana e superfície seca, e um declive de aproximadamente 3 metros nos últimos 5 metros dos fundos**, contendo o imóvel:

- **3 dormitórios**, com piso revestido em cerâmica básica, pintura látex sobre massa fina, sem molduras de gesso, portas em madeira e ferragens tudo de padrão básico, janelas em alumínio de padrão popular, sendo **um dos quartos com terraço**, acessado por porta-balcão de alumínio de padrão popular, revestido com piso de cerâmica básico, muros de divisa com pintura látex sobre massa grossa e guarda-corpo em ferro.
- **Banheiro superior**, com revestimentos de piso e paredes até o teto em cerâmica básica, sem molduras de gesso, metais e louças populares, fechamento em box com vidro temperado, porta em madeira e ferragens tudo de padrão básico e vitraux de vidro e alumínio.

- **Corredor Superior e Escadaria**, com piso revestido em cerâmica básica, paredes e tetos com pintura látex sobre massa fina, sem molduras de gesso, guarda-corpo em alumínio e vitraux de ferro.
- **Sala de Estar e Corredor Inferior**, com piso revestido em cerâmica básica, pintura látex sobre massa fina e textura, molduras em gesso, porta social de entrada em madeira maciça e ferragens de boa qualidade, janela de vidro sobre estrutura de alumínio.
- **Banheiro Inferior (Lavabo)**, com revestimentos de piso e paredes até o teto em cerâmica e pastilhas de padrão superior, molduras em gesso, bancada de mármore com cuba de louça sobreposta, metais e louças de padrão superior, fechamento de box em vidro temperado, porta em madeira e ferragens tudo de padrão básico e vitraux de vidro e alumínio.
- **Cozinha**, ampla, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica básica, molduras em gesso, pia e bancada em granito com cuba em inox, “parede molhada” com pastilhas, metais básicos, vitraux de vidro sobre estrutura de alumínio e porta de madeira de padrão superior.
- **Quintal e Entrada Lateral**, totalmente cobertos por telha francesa de barro e vidro sobre estrutura de madeira, um pequeno trecho com laje, churrasqueira em alvenaria com “tijolo aparente”, piso revestido com cerâmica básica, muros de divisa e paredes com pintura látex sobre massa grossa e guarda-corpo em ferro.
- **Lavanderia**, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica básica, sem molduras de gesso, sem tanque, metais básicos, vitraux de vidro sobre estrutura de alumínio e sem porta.
- **Porão**, localizado no pavimento inferior, abaixo do quintal, contendo **dois cômodos + uma pequena copa com pia**, com revestimento de piso em cerâmica básica, paredes e teto com pintura látex sobre massa grossa, sem moldura de gesso, sem portas, vitraux de vidro sobre estrutura de alumínio e acesso por meio de escadaria em alvenaria sem revestimentos com guarda-corpo em grades de ferro.
- **Recuo Frontal e Garagem**, com capacidade para abrigar até 02 automóveis, com revestimento de piso em cerâmica básica, paredes com pintura látex sobre massa grossa, cobertura de laje e fechamento em portão de ferro.

Apresentação Geral do Imóvel

O imóvel possui vocação residencial, está edificado nos moldes de “**Sobrado com 2 Pavimentos + Porão**” de **padrão popular**. Considerando sua estrutura e distribuição, fica claro que a casa já possui **aproximadamente 25 anos de construção**, porém, ao longo dos anos, recebeu algumas poucas reformas. **Sua estrutura se apresenta sólida**, não há rachaduras ou trincas importantes, porém, em **vários ambientes podem ser encontradas infiltrações e mofos**, a **pintura está ruim**, precisa ser inteiramente refeita, interna e externamente. **Os revestimentos cerâmicos de piso e parede** são básicos, estão razoavelmente conservados, algumas peças manchadas, outras desgastadas, mas todas bem fixadas. **As portas de madeiras** precisam de tratamento e pintura, mas estão preservadas, assim como as **janelas** e demais **esquadrias de alumínio**.

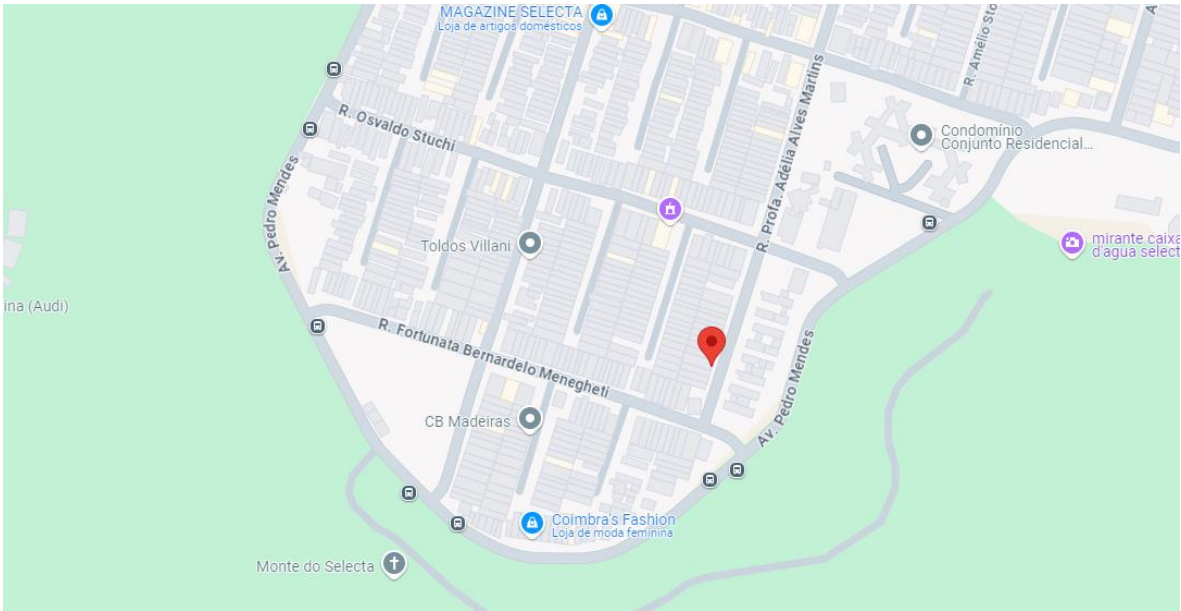
Resumidamente podemos dizer que as benfeitorias se encontram numa **faixa que necessita de Reparos Simples e Reparos Importantes**, quase todos demandados pela falta de manutenção e conservação.

Característica da Região

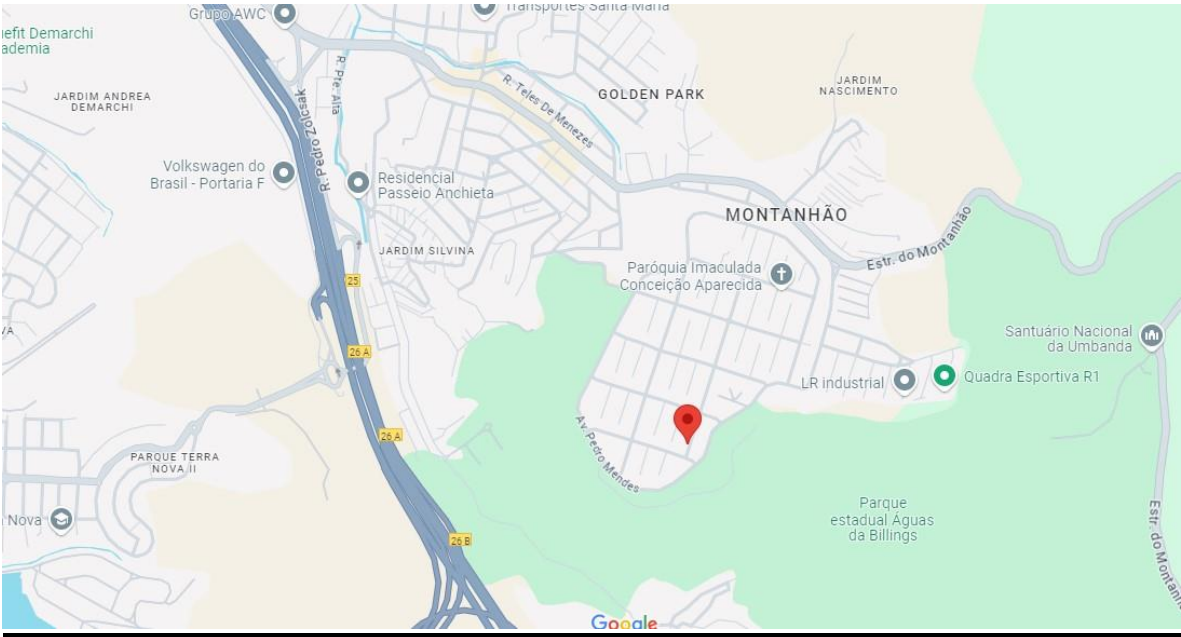
O local onde se encontra o imóvel, o **Parque Residencial Selecta**, é um Conjunto Habitacional Misto, **constituído e loteado no início dos anos 90**, é um loteamento popular, com alguns comércios, muitas residências como o avaliando e condomínios de apartamentos populares. Alguns **comércios e serviços podem ser encontrados dentro do próprio loteamento** como padaria, minimercado, academia, açougue, quitanda, pet shop, cabeleireiro, lanchonete etc. À aproximadamente **1500 metros passa a Avenida General Barreto de Menezes**, importante corredor comercial da região, com várias linhas de ônibus, abastecido de vários comércios e serviços, incluindo escolas, posto policial, posto de saúde etc. O acesso mais próximo da **Rodovia Anchieta fica à 2.700 metros** do local. O Parque Selecta possui algumas linhas de ônibus. A região também é dotada de todos os itens básicos de infraestrutura tais como, redes de água, esgoto, elétrica, telefonia, Internet, ruas pavimentadas e iluminadas. Na região circunvizinha se encontram núcleos de favelas.

MAPAS DA REGIÃO

Micro Região



Macro Região



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis da região, bem como observado por este avaliador **o atual momento é de CRESCIMENTO E RECUPERAÇÃO**, após os anos de 2022/2023 onde tivemos dificuldades de crescimento, pois nos encontrávamos em um “**período difícil**” de pós-pandemia, mudança de política nacional e juros habitacionais elevados, começamos um ano de 2024 mais promissor, encontrando ainda nesta fase **Ofertas em Alta, porém, Demanda e Absorções já mais Razoáveis.**

METODOLOGIA UTILIZADA

Para realização do presente trabalho, utilizou-se o **MÉTODO EVOLUTIVO**, que permite maior precisão no resultado e justiça de mercado, pois separa as análises e seus potenciais separadamente, combina o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, para apuração do valor do terreno, com o critério de **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE / SP**, ou seja, uma Metodologia Confiável para Avaliar o Terreno e outra Metodologia Precisa para Avaliar as Benfeitorias.

Para definição do **valor das benfeitorias** existentes no local dentro das Normas Vigentes, utilizamos como critério “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP**”, considerando as mesmas com “**idade média aparente**” de **25 anos** e sua conservação “**entre Reparos Simples e Importantes**”, situação da qual será utilizada para formarmos o índice da **Tabela Ross-Heidecke**.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada priorizou **comparativos semelhantes** para melhor precisão da média, buscando-se junto ao mercado e seus profissionais as amostras mais próximas ao avaliando, tendo sido encontrados **03 (três) bons elementos para formação do valor de venda do terreno**, os quais devidamente homogeneizados pelos fatores de tratamento apresentaram uma média bastante segura.

VALOR TERRENO - QUADRO RESUMO

Nº	VUH - Valor do m² Homogeneizado (vide anexo 2)
01	R\$ 1.764,00
02	R\$ 1.784,71
03	R\$ 1.800,00

*** Valores por m² de Terreno.**

Considerações Importantes Sobre as Amostras

Todos os imóveis trazidos para comparativos foram obtidos na **mesma micro-região do avaliando, ou seja, dentro do Loteamento Parque Selecta**. Trata-se de terrenos limpos sem edificações. Procuramos obter todas as ofertas dentro do mesmo conceito, com topografias planas, mesmas possibilidades construtivas, todos com mesmo percentual de aproveitamento e tipo de zoneamento.

As diferenças de tamanho de terreno (área total) foram corrigidas pelo **Cálculo Unitário da M²**. Devida à similaridade entre avaliando e amostragens só foi necessária a aplicação do Fator Oferta descrito no anexo 2.

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS DO TERRENO

Cálculo da Média Aritmética do Valor Unitário de Venda do m² do Terreno

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos Valores Unitários pesquisados}}{\text{Número de Valores Pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 5.348,71}}{3}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 1.782,90}$$

Intervalo de confiança 10 %: De R\$ 1.604,61 à R\$ 1.961,19.

Considerando a quantidade de amostras, a qualidade de informações relevantes sobre o grupo amostral, a similaridade com o avaliando e um desvio máximo de 10 % na média encontrada, podemos afirmar que o Grau de Precisão do resultado encontrado é Bastante Confiável.

VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Valor de Terreno R\$ 222.862,50
(125,00 m² X R\$ 1.782,90 o Valor Unitário do Terreno)

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS CONSTRUÇÃO

Para encontrar o valor das benfeitorias existentes no local dentro das Normas Vigentes, utilizaremos como critério “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP**”.

$$VC = S \times Vu \times Kd \times L, \text{ onde:}$$

VC = Valor de Construção.

S = Área Total Construída.

Vu = Valor Unitário

Kd = Fator de Depreciação pela idade aparente e estado de conservação.

L = Limite (Tabela de Coeficientes)

$$Vu = R\$ 2.017,89 / m^2 \text{ (R8-N)}$$

SINDUSCON – SP – (Agosto de 2024)

Residência (Vida Útil = 60 anos) – Padrão Médio-Baixo.

Estado de Conservação: Entre Reparos Simples e Importantes.

Idade Aparente: 25 anos.

$$S = 190,80 m^2.$$

$$Kd = 0,472 \text{ (Ross-Heidecke).}$$

$$L = 1,5 \text{ (Intervalo Máximo).}$$

$$VC = 190,80 m^2 \times R\$ 2.017,89 \times 0,472 \times 1,5.$$

$$VC = R\$ 272.589,49$$

R\$ 1.428,66 o valor do m² da Construção.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO

Valor de Construção R\$ 272.589,49
(190,80 m² X R\$ 1.428,66 o Valor Unitário das Benfeitorias)

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características **Intrínsecas e Extrínsecas semelhantes**, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem contemporizar as distorções, conjuntamente ao critério de “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP**”, **conclui-se que o Valor de Mercado da Venda do Imóvel, (Terreno + Construção) objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica é de R\$ 495.500,00 (Quatrocentos e Noventa e Cinco Mil e Quinhentos Reais) em números arredondados.**

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 30 páginas**, incluindo Petição, Capa, Parecer Técnico, Material Fotográfico, Amostras com Homogeneização e Certidão da Prefeitura.

Desde já me coloco a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 11 de Setembro de 2024.

Enzo Zanon
Creci 32.793

Habilitado desde 1.987.

Documento Firmado Digitalmente.

Anexo 1

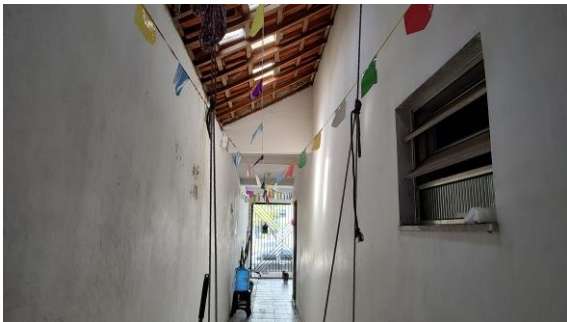
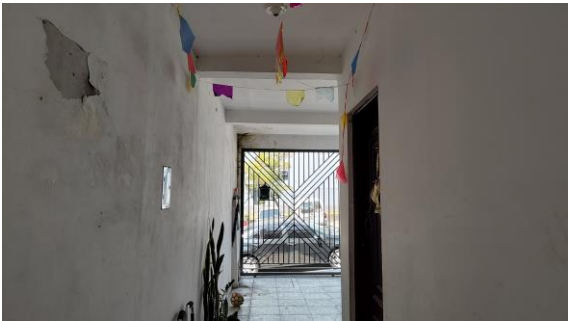
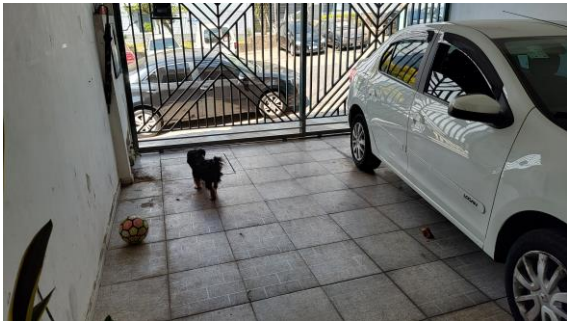
Relatório Fotográfico

do Imóvel Avaliando.

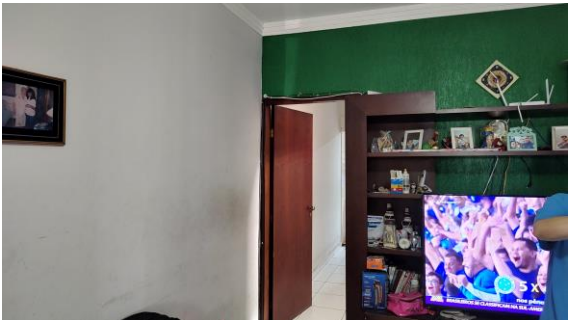
FACHADA DO SOBRADO E PERSPECTIVAS DA RUA.



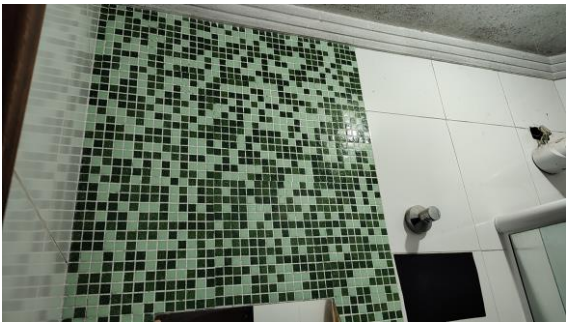
GARAGEM E CORREDOR LATERAL EXTERNO.



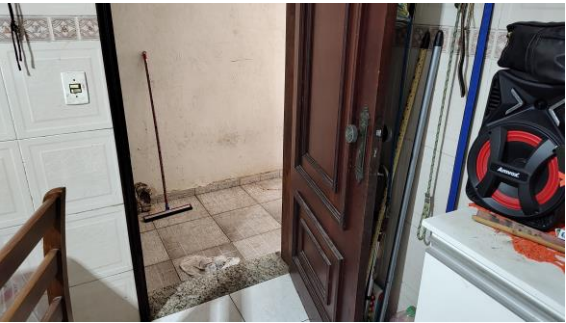
SALA DE ESTAR E CORREDOR.



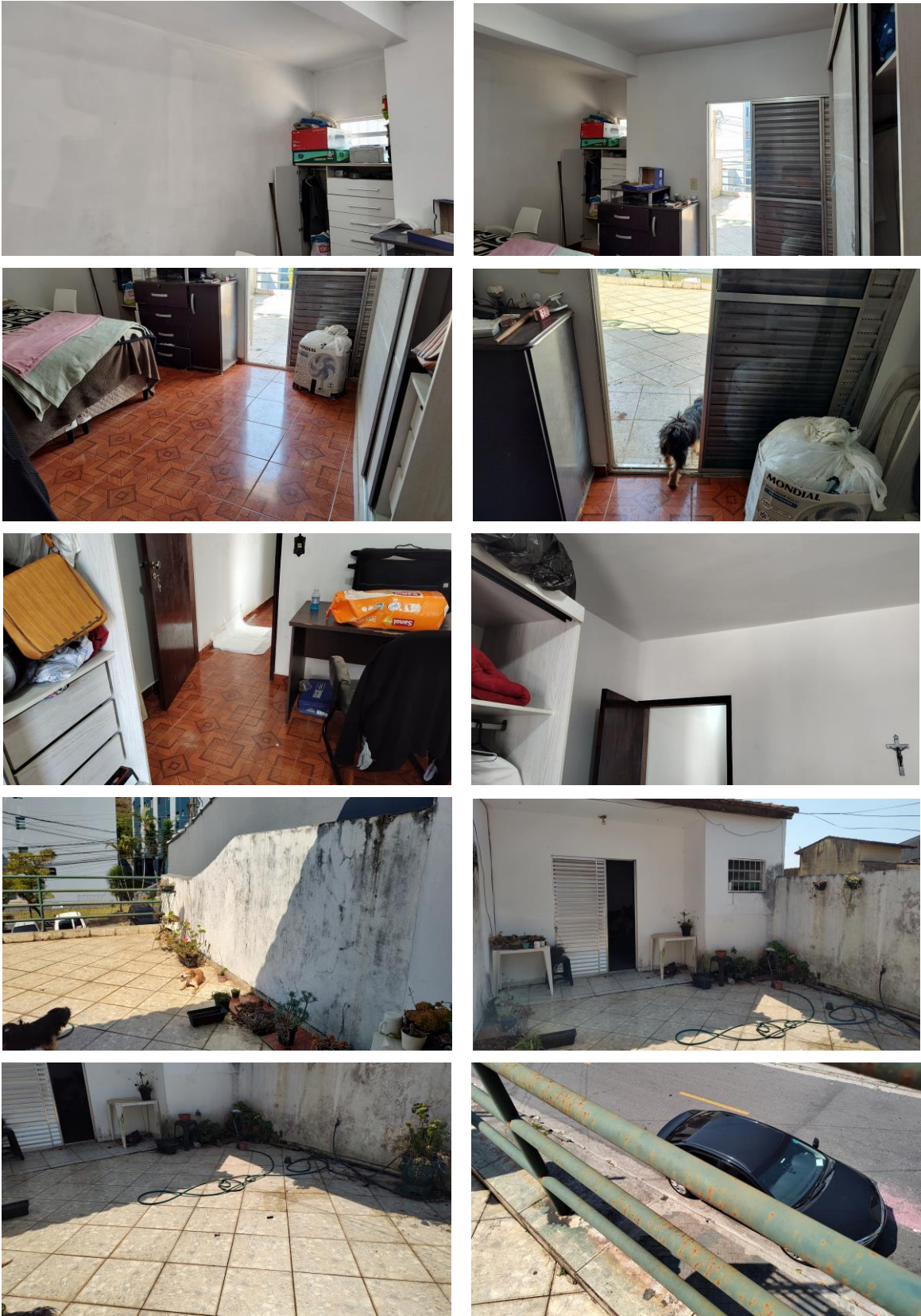
LAVABO.



COZINHA.



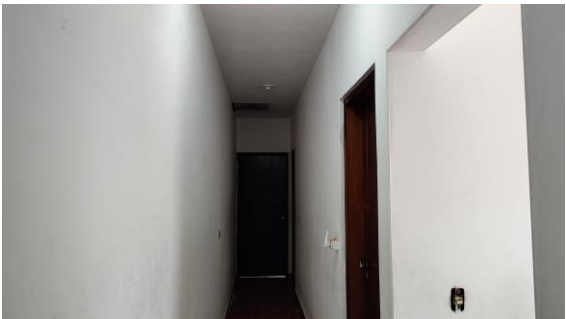
DORMITÓRIO FRONTAL COM VARANDA.



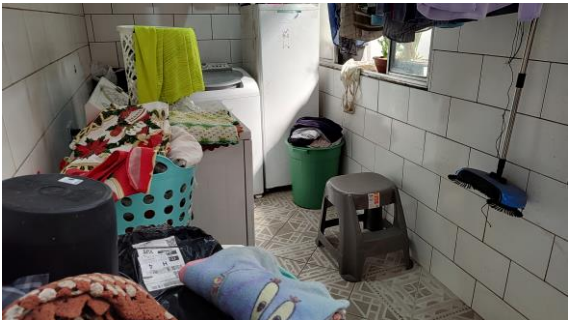
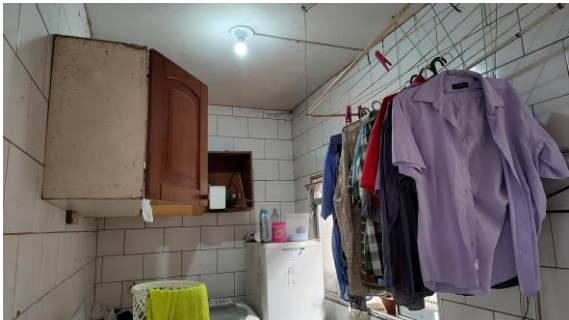
OUTROS DOIS DORMITÓRIOS.



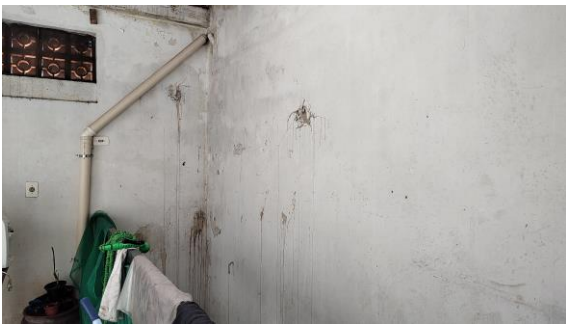
CORREDOR, ESCADARIA E BANHEIRO.



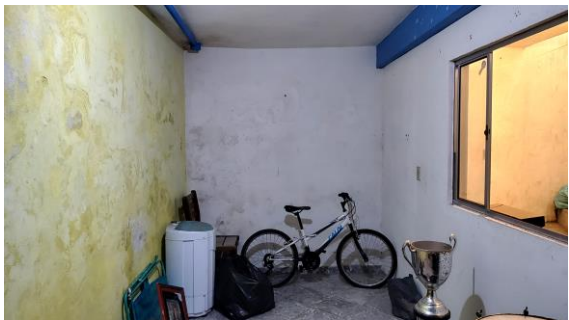
ENTRADA LATERAL E LAVANDEIRA.



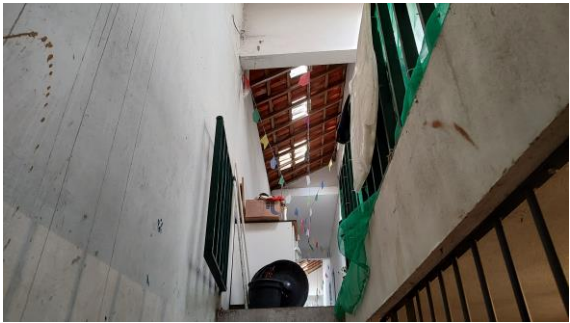
QUINTAL DO RECUO DOS FUNDOS E ACESSO AO PORÃO.



PORÃO.



OUTRAS IMAGENS E DETALHES.



Anexo 2

Relatório de Amostras, Homogeneizações e Fatores.

1 – Terreno Limpo.

End: Parque Selecta – S.B.C. (250 metros do avaliando)

Valor do Imóvel R\$ 245.000,00 – em Oferta - (Fo 0.90) = R\$ 220.500,00.

Contato: Stylo Negócios Imobiliários – Cod. 3290 - Fones: 011-4335-9555.

<https://www.stylonegociosimobiliarios.com.br/imovel/2785876/terreno-venda-sao-bernardo-do-campo-sp-parque-selecta>

Valor das Benf. = Não há.

Terreno: 5 X 25 = 125 m² / **Valor do m² do Terreno** = R\$ 1.764,00.

Observações com relação ao avaliando: Mesmo loteamento, testada, profundidade e topografia idênticas.

Homogeneização: Não há = **VutH** = R\$ 1.764,00.

2 – Terreno Limpo.

End: Parque Selecta – S.B.C. (500 metros do avaliando)

Valor do Imóvel R\$ 320.000,00 – em Oferta - (Fo 0.90) = R\$ 288.000,00.

Contato: Imobiliária Especialista – Cod. TE0549 - Fones: 011-4335-5083.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-selecta-bairros-sao-bernardo-do-campo-161m2-venda-RS320000-id-2720204239/>

Valor das Benf. = Não há.

Terreno: 12 X 14 = 161,37 m² / **Valor do m² do Terreno** = R\$ 1.784,71.

Observações com relação ao avaliando: Mesmo loteamento, testada maior, profundidade menor, e topografia idêntica.

Homogeneização: Não há = **VutH** = R\$ 1.784,71.

3 – Terreno Limpo.

End: Parque Selecta – S.B.C. (400 metros do avaliando)

Valor do Imóvel R\$ 250.000,00 – em Oferta - (Fo 0.90) = R\$ 225.000,00.

Contato: Otacília Imóveis – Cod. TE0092 - Fones: 011-93800-7714.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-montanha-bairros-sao-bernardo-do-campo-125m2-venda-RS250000-id-2660046636/>

Valor das Benf. = Não há.

Terreno: 5 X 25 = 125,00 m² / **Valor do m² do Terreno** = R\$ 1.800,00.

Observações com relação ao avaliando: Mesmo loteamento, testada, profundidade e topografia idênticas.

Homogeneização: Não há = **VutH** = R\$ 1.800,00.

Explicação dos Fatores Utilizados:

Fo = Fator Oferta – Aplicado quando as ofertas ainda não foram efetivamente vendidas, tratando as amostras de forma a representar uma melhor realidade de mercado, tendo em vista uma redução sempre praticada quando da venda efetiva, ou seja, valor final.

VutH = Valor Unitário do Terreno Homogeneizado – Valor do M² da área de terreno após tratamento.

Anexo 3
Certidão de Valor Venal – 2024
Cadastro PMSBC.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2024

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 512.022.113.000
CONTRIBUINTE: UMBERTO SORRENTINO
LOCAL DO IMÓVEL: RUA PROFA. ADELIA ALVES MARTINS NÚMERO: 754

LOTE: 113
QUADRA: S
ARRUAMENTO: PQUE.RES.SELECTA II
ÁREA DE TERRENO: 125,00 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 0,00 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 190,80 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 41.497,35	R\$ 294.358,60	R\$ 335.855,95

[TREZENTOS E TRINTA E CINCO MIL, OITOCENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS]

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

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

EMITIDO NO DIA: 10/09/2024 ÀS 14:37:55

Chave de Segurança: BR496YF5B

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

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.