

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

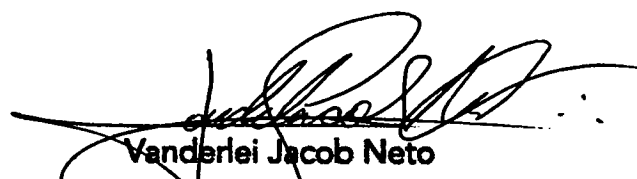
PROTOCOLO
5º OFÍCIO CÍVEL
S.B. do Campo
09 DEZ 2019
JUÍZO DE DIREITO
5ª VARA CÍVEL

Processo nº 0050280-49.2011.8.26.0564

Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos

Vanderlei Jacob Neto, engenheiro civil, CREA: 507.034.838-8, IBAPE-SP: 1.814, nomeado Perito Judicial nos Autos de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 5º Ofício, em que Construtora Sammarone Ltda move em face de Renato Prado Gomes e outro; vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias e concluído os trabalhos que lhe foram confiados, apresentar o resultado obtido nas 47 (quarenta e sete) folhas do LAUDO PERICIAL a seguir.

São Bernardo do Campo/SP, 05 de dezembro de 2019.



Vanderlei Jacob Neto

PERITO JUDICIAL

Engenheiro Civil - CREA: 507.034.838-8

Membro do Instituto de Engenharia: 30.790

Membro Titular do IBAPE-SP: 1.814

Membro da APPJ: 24

LAUDO PERICIAL

No autos
27/11/19

554 FSB/SP-19-00054875-0 061219 1553 218

554 FSB/SP-19-00054875-0 061219 1553 218

SÍNTESE DA CONCLUSÃO DO PERITO

Através dos critérios e metodologia indicados no presente Laudo e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação, chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 453.525,06 (Quatrocentos e Cinquenta e Três Mil Quinhentos e Vinte e Cinco Reais e Seis Centavos) para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; sendo que, o valor médio em números redondos foi fixado em R\$ 453.500,00 (Quatrocentos e Cinquenta e Três Mil e Quinhentos Reais); valor referente ao mês de dezembro de 2.019.

Mínimo (R\$): 385.496,30 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 453.525,06 (média)

Máximo (R\$): 521.553,82 (+ 15%)

1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar tecnicamente o valor de venda de um imóvel residencial urbano do tipo apartamento, com vaga de garagem e armário privativos, na cidade de São Bernardo do Campo/SP.

2. ANAMNESE

Em 12 de abril de 2019, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto é nomeado Perito Judicial. Fls. 211 dos Autos.

Em 07 de outubro de 2019, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto é intimado a dar início aos trabalhos periciais. Fls. 253 dos Autos.

Em 16 de outubro de 2019, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto agenda a vistoria judicial.

Em 07 de novembro de 2019, o Engenheiro Vanderlei Jacob Neto realiza a vistoria judicial.

3. DADOS DA VISTORIA

A vistoria no imóvel para coletar dados e informações sobre o mesmo, visando permitir ao perito conhecer a atual situação deste, foi realizada no dia 07 de novembro de 2019, com início às 10h30min e término às 11h42min.

A perícia foi acompanhada pela requerida, Sra. Alcidineia Chidichima Gomes. Através da vistoria, foi possível vistoriar as áreas comuns do condomínio e as áreas privativas do apartamento número 82, assim como a vaga de garagem número 30 e o armário privativo número 31.

4. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA

A Metodologia Avaliatória adotada foi o Tratamento por Fatores de elementos comparativos contemporâneos obtidos através de pesquisa de mercado; ou seja, foram considerados os preços comercializados e ofertados, as características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel e identificou-se o valor de mercado do objeto em questão por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes das amostras. Portanto este Laudo foi fundamentado utilizando-se o Método Comparativo, atendendo aos ditames da Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos - ABNT NBR 14.653-2:2011; estando classificada no Grau I em termos de Fundamentação e classificada no Grau III em termos de Precisão.

4.1. Grau de Fundamentação:

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (Tabela 6 da ABNT NBR 14.653-2:2011 - Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

4.2. Grau de Precisão:

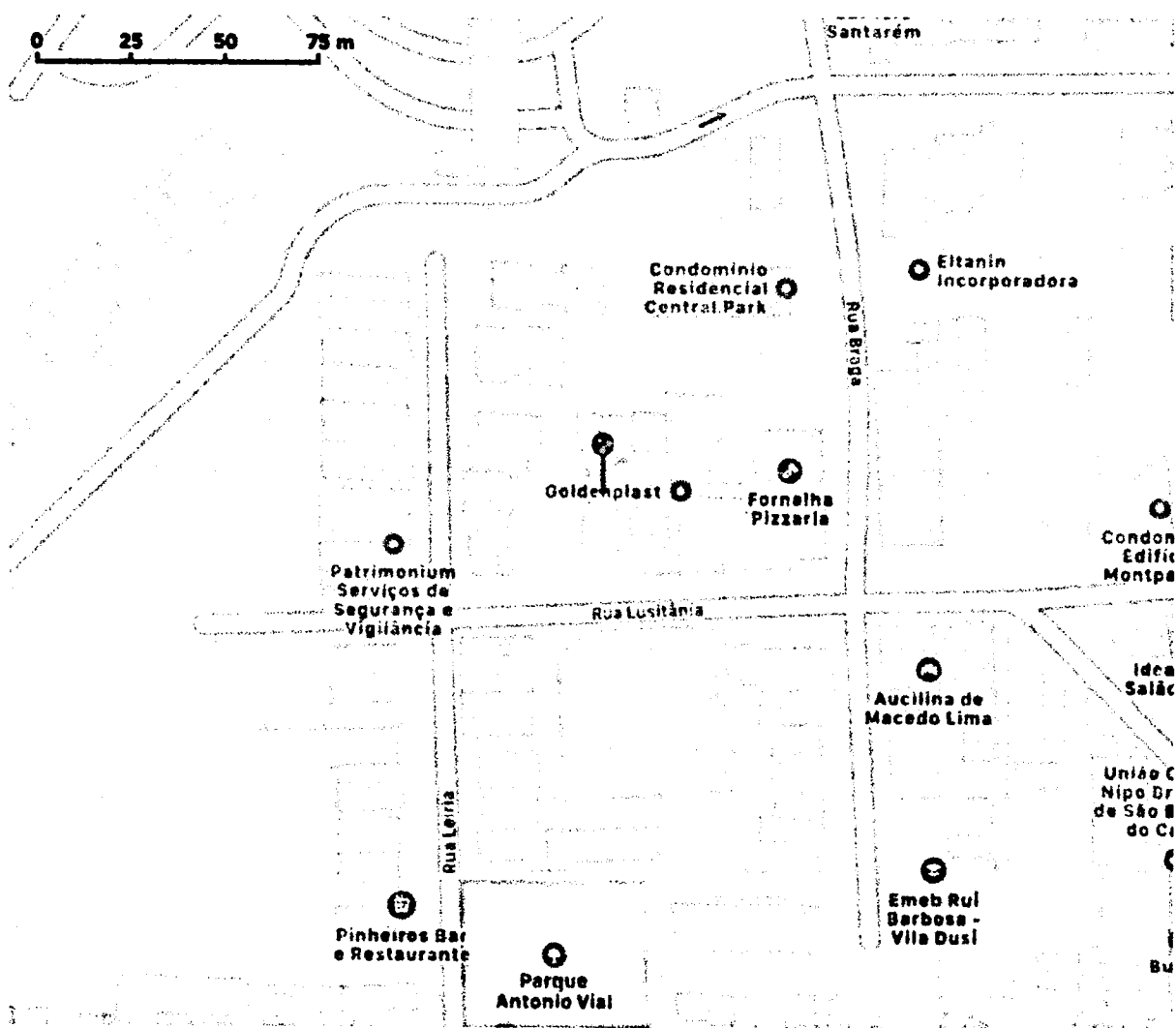
Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017
(adaptada da Tabela 10 da ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no Involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no Involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no Involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2017	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado



5. LOCALIZAÇÃO

O objeto avaliando está localizado no condomínio Edifício Palazzo Nobile, sito a Rua Luzitânia, número 382, Vila Lusitânia, São Bernardo do Campo/SP – CEP: 09725-150.



Mapa de Localização do Imóvel - Escala gráfica.



6. VISTA AÉREA



Vista Aérea do Imóvel - Escala Gráfica.

7. Objeto em Questão:

7.1. Características do imóvel:

Apartamento 82: apartamento padrão superior com elevador (segundo classificação EVW do IBAPE-SP – 2019), localizado no 8º andar do condomínio Edifício Palazzo Nobile, matrícula 111.126, idade aproximada de 11 anos, contendo: 3 dormitórios, sendo uma suíte com sacada, sala de estar conjugada com sala de jantar e sacada, hall de entrada, W.C. social, cozinha, área de serviço e hall de circulação. A área privativa do referido apartamento se estende por 81,180 metros quadrados, contendo também 25,150 metros quadrados de área comum de direito, totalizando uma área global de 106,330 metros quadrados. A fração ideal do apartamento sobre o terreno corresponde a 1,6796 %. Imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 002.021.051.030.

A respectiva unidade privativa tem direito a uma vaga de estacionamento privativa com capacidade para dois veículos e direito a um armário privativo, ambos com matrículas independentes, conforme segue:

Vaga de garagem nº 30, localizada no 2º subsolo, registrada sob o número de matrícula 111.170 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, com capacidade para abrigar dois veículos de passeio, apresentando área privativa de 24,230 metros quadrados, área comum real de divisão não proporcional de 16,842 m², 6,457 metros quadrados de área comum, totalizando 47,529 metros quadrados, fração ideal correspondente a 0,4312 %. Imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 002.021.051.074.

Armário número 31, destinado à guarda de objetos de uso doméstico, localizado no 2º subsolo, registrada sob o número de matrícula 111.218 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, com área privativa de 2,200 metros quadrados, 0,692 metros quadrados de área comum, totalizando 2,892

metros quadrados, fração ideal correspondente a 0,0462%. Imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 002.021.051.122.

7.2. Características da Região:

A Rua Luzitânia é predominantemente residencial com 92,53% endereços residenciais e está localizada no bairro de Vila Lusitânia na cidade de São Bernardo do Campo/SP; distante no máximo 5,00 quilômetros de pronto socorro, escolas, bancos, prefeitura, lanchonetes, padaria, comércios e transporte público.

Com mais de 161 domicílios, a Rua Luzitânia se caracteriza por 27,33% de domicílios constituído de casas, sobrados ou similares e 72,67% de edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais com vários domicílios de famílias distintas.

A região possui rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;

Localizada a sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, São Bernardo do Campo é uma das integrantes da região do Grande ABC. Limita-se com São Vicente, Cubatão, Santo André, São Caetano do Sul, Diadema e São Paulo. Possui um território de 408,45 km², sendo 118,21 km² em zona urbana, 214,42 km² em zona rural, além de ter 75,82 km² pertencentes à represa Billings.

8. FATORES ADOTADOS PARA AVALIAÇÃO:

Para avaliação do objeto em questão foram obedecidas as definições constantes na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos ABNT NBR 14.653-2:2011 utilizando o método comparativo direto com a utilização de fatores, através da comparação com elementos com características semelhantes obtidas através de

ofertas contemporâneas no entorno do mesmo; sendo que, neste caso, os imóveis pesquisados são semelhantes em suas formas, dimensões e localização, pois foram colhidas somente ofertas de apartamentos encravados no mesmo condomínio do imóvel usucapiendo; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão, sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

8.1. Fator Oferta

Objetivando eliminar a natural superestimativa contida nos preços dos comparativos que foram ofertados no mercado local, aplicaremos um deságio de 10% aos mesmos.

8.2. Fator Posição

De acordo com a posição que o elemento está encravado na quadra, considerando-se a testada da unidade, sendo:

Esquina = 1,10 (valorização de 10%)

Meio de Quadra = 1,00 (padrão normal)

Como todos os elementos pesquisados estão localizados no mesmo condomínio, foi utilizado o mesmo fator para todos.

8.3. Fator Área

De acordo com a área ocupada pelos elementos de pesquisa em comparação com a área ocupada pelo objeto avaliando, conforme segue:

Para compensar eventuais diferenças de área em relação aos elementos amostrais, foi adotado o fator de correção denominado Fator Área, obtido a partir do estudo elaborado pelo Eng. Sérgio Abunaman publicado no livro "Homogeneização de Áreas para Avaliação de Imóveis Urbanos", sendo:

Fórmula: $A_h = (A_c/A_a)^{exp}$, onde:

A_h = Área Homogeneizada

A_c = Área do Imóvel Comparativo

A_a = Área do Imóvel Avaliando

A fixação do valor do expoente ocorrerá da seguinte forma:

Se $A_c - A_a < 30\%$ então $exp = 1/4$

Se $A_c - A_a > 30\%$ então $exp = 1/8$

Portanto, o valor do imóvel avaliando será dado pela fórmula:

$V_t = V_{uh} \times A_t$, onde:

V_t = Valor do imóvel avaliando

V_{uh} = Valor médio unitário

A_t = Área do imóvel avaliando

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino		50	20%		
	1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%		
	2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%
2.1.2 – Padrão Simples			Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
2.1.3 – Padrão Médio			Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.4 – Padrão Superior			Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

8.4. Fator Localização

De acordo com o local onde o elemento está encravado, considerando-se o fluxo de pedestres e/ou de veículos no local, as condições de urbanização da via, distância a pontos de referência da zona urbana, etc., sendo:

Bairro Vila Lusitânia = 1,00 (padrão normal)

Outros Bairros = 0,90 a 1,10 (conforme valorização do local)

Como todos os elementos estão encravados no mesmo condomínio, foi adotado fator 1,00 para todos.

8.5. Fator Topografia

De acordo com as características topográficas do elemento.

Topografia plana = 1,00 (padrão normal)

Topografia inclinada ou com Desnível = 0,80 a 1,20 (variação da norma)

8.6. Fator Padrão Construtivo

De acordo com os índices da tabela de padrões construtivos relacionados com o R8-N do SINDUSCON-SP, proposta pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – versão 2.019;

Para avaliação do objeto em questão, este perito realizou o levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias e utilizou do EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que adota como referencial o CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo SindusCon-Sp; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:

"Apartamento Padrão Superior com Elevador", sendo adotado o nível máximo de valorização do intervalo de índices (Pc), tendo em vista que foram aplicados revestimentos, louças e metais de padrão superior no imóvel avaliando.



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

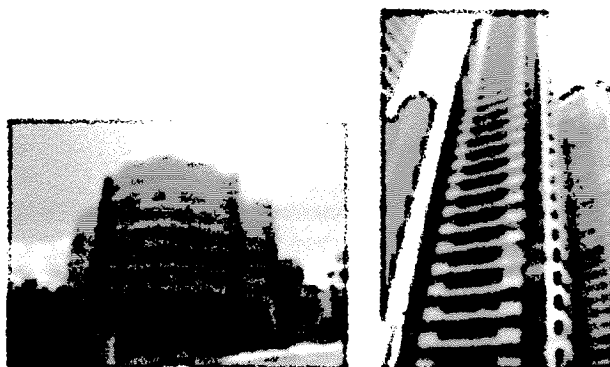
1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,689

8.7. Fator Depreciação

De acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. (Maior a depreciação = Menor a avaliação "Ross-Heideck").

Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação:

O Critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross Heideck que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento; bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor de venda; sendo que, o valor unitário da edificação é fixado em função do padrão construtivo multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão: $Foc = R + K * (1-R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão - TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck encontrado na TABELA 2.

A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo; são:

Idade Média = 09 (nove) anos / Idade em % da Vida Referencial =

Idade Referencial = 15,00%

Obtém-se o coeficiente "K" na TABELA 2, mediante dupla entrada; ou seja, na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção e na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

Conservação = 2,52 (Regular)

Depreciação = $(0,89065 \times 0,80) + 0,20 = 0,91252$

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

VANDERLEI JACOB NETO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(13) 9 9611-1171

vjacobneto@gmail.com

Rua Colômbia, nº 875, sala 13, Jd. Guilhermina

Praia Grande/SP – CEP: 11.702-020


Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8859	0,7930	0,6458	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8754	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4033	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4178	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4299	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4573	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3071	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2283	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

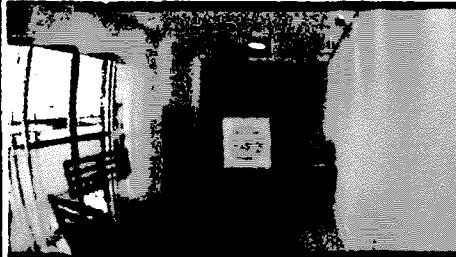
OBS: Foram considerados todos os fatores determinantes para a obtenção do valor do imóvel.


Após homogeneização dos valores obtidos através dos elementos de pesquisa fornecidos por anúncios de corretores de imóveis, levando-se em consideração as características das benfeitorias e a região onde os mesmos estão encravados, e considerando os ditames estabelecidos e recomendados pelo IBAPE-SP; foi obtido um valor unitário básico, através do cálculo da média aritmética dos elementos homogeneizados, sendo descartadas as ofertas discrepantes com oscilações superiores a 30%.

9. CONFERÊNCIA DOS ELEMENTOS DE PESQUISA:


ELEMENTO DE PESQUISA 01	
IMÓVEL:	Apartamento com 3 dormitórios a venda - COD. 300
ENDEREÇO:	Rua Luzitânia, 382 - Vila Lusitania, São Bernardo do Campo - SP
OFERTANTE:	Marcos Roberto dos Reis - CRECI 38265-F-SP
CONTATO:	(19) 99709-9456 ou (19) 99193-1037
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR OFERTADO: R\$ 449.000,00	VALOR POR M²: R\$ 5.475,61 / m²
ÁREAS	
FRENTE: ---	ÁREA DE TERRENO: Fração ideal ÁREA ÚTIL: 82,00 m²
FATORES ADOTADOS	
PADRÃO CONSTRUTIVO SUPERIOR - 6,827	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR	
IDADE ESTIMADA DE 09 ANOS	
DEPRECIÇÃO: 0,91252	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-lusitania-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-82m2-venda-RS449000-id-2133145477/?_vt=rpci:b	


ELEMENTO DE PESQUISA 02	
IMÓVEL:	Apartamento com 3 dormitórios a venda - COD. MG5432
ENDEREÇO:	Rua Luzitânia, 382 - Vila Lusitania, São Bernardo do Campo - SP
OFERTANTE:	Magda Macera Gomes - CRECI 94928-F-SP
CONTATO:	(11) 2669-4551 ou (11) 94716-6618
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR OFERTADO: R\$ 500.000,00	VALOR POR M²: R\$ 6.172,84 / m²
ÁREAS	
FRENTE: ---	ÁREA DE TERRENO: Fração ideal ÁREA ÚTIL: 81,00 m²
FATORES ADOTADOS	
PADRÃO CONSTRUTIVO SUPERIOR - 6,827	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR	
IDADE ESTIMADA DE 09 ANOS	
DEPRECIÇÃO: 0,91252	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-lusitania-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-81m2-venda-RS500000-id-88264064/?_vt=rpci:b	


ELEMENTO DE PESQUISA 03		
IMÓVEL:	Apartamento com 3 dormitórios a venda - COD. AP0157	
ENDEREÇO:	Rua Luzitânia, 382 - Vila Lusitania, São Bernardo do Campo - SP	
OFERTANTE:	Marco Antonio de Andrade Motta Junior - CRECI 169363-F-SP	
CONTATO:	(11) 98163-6493 ou (11) 98183-4489	
VALOR DO IMÓVEL		
VALOR OFERTADO: R\$ 480.000,00	VALOR POR M ² : R\$ 5.925,92 / m2	
ÁREAS		
FRENTE: ---	ÁREA DE TERRENO: Fração ideal	ÁREA ÚTIL: 81,00 m2
FATORES ADOTADOS		
PADRÃO CONSTRUTIVO SUPERIOR - 6,827		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR		
IDADE ESTIMADA DE 09 ANOS		
DEPRECIÇÃO: 0,91252		
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-lusitania-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-81m2-venda-RS480000-id-2461098510/? vt=rpci:b		

ELEMENTO DE PESQUISA 04		
IMÓVEL:	Apartamento com 3 dormitórios a venda - COD. AP3654	
ENDEREÇO:	Rua Luzitânia, 382 - Vila Lusitania, São Bernardo do Campo - SP	
OFERTANTE:	MAXXI - CRECI 26707-J-SP	
CONTATO:	(11) 4941-2121 - Shirley (corretora)	
VALOR DO IMÓVEL		
VALOR OFERTADO: R\$ 460.000,00	VALOR POR M ² : R\$ 5.679,01	
ÁREAS		
FRENTE: ---	ÁREA DE TERRENO: Fração ideal	ÁREA ÚTIL: 81,00 m2
FATORES ADOTADOS		
PADRÃO CONSTRUTIVO SUPERIOR - 6,827		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR		
IDADE ESTIMADA DE 09 ANOS		
DEPRECIÇÃO: 0,91252		
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-lusitania-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-81m2-venda-RS460000-id-1040785475/? vt=rpci:b		



ELEMENTO DE PESQUISA 05	
IMÓVEL:	Apartamento com 3 dormitórios a venda - COD. AP3635
ENDEREÇO:	Rua Luzitânia, 382 - Vila Lusitania, São Bernardo do Campo - SP
OFERTANTE:	MAXXI - CRECI 26707-J-SP
CONTATO:	(11) 4941-2121 - Shirley (corretora)
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR OFERTADO: R\$ 480.000	VALOR POR M²: R\$ 5.925,92
ÁREAS	
FRENTE: ---	ÁREA DE TERRENO: Fração ideal
	ÁREA ÚTIL: 81
FATORES ADOTADOS	
PADRÃO CONSTRUTIVO SUPERIOR - 6,827	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR	
IDADE ESTIMADA DE 09 ANOS	
DEPRECIÇÃO: 0,91252	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-lusitania-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-81m2-venda-RS480000-id-1039231666/? vt=rpci:b	

ELEMENTO DE PESQUISA 06	
IMÓVEL:	Apartamento com 3 dormitórios a venda - COD. 1342
ENDEREÇO:	Rua Luzitânia, 382 - Vila Lusitania, São Bernardo do Campo - SP
OFERTANTE:	Horion Imoveis - CRECI J-33497
CONTATO:	VAGNER ARGENTATO - (11) 2758-2540 ou (11) 99110-7247
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR OFERTADO: R\$ 515.000,00	VALOR POR M²: R\$ 6.058,82
ÁREAS	
FRENTE: ---	ÁREA DE TERRENO: Fração ideal
	ÁREA ÚTIL: 85,00 m2
FATORES ADOTADOS	
PADRÃO CONSTRUTIVO SUPERIOR - 6,827	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR	
IDADE ESTIMADA DE 09 ANOS	
DEPRECIÇÃO: 0,91252	
https://www.horionimoveis.com.br/detalhes_imovel/1342/apartamento-no-bairro-vila-lusitania-sao-bernardo-do-campo-venda-RS515000	

ELEMENTO DE PESQUISA 07	
IMÓVEL:	Apartamento com 3 dormitórios a venda - COD. 16754
ENDEREÇO:	Rua Luzitânia, 382 - Vila Lusitania, São Bernardo do Campo - SP
OFERTANTE:	Guaira Negócios Imobiliários - CRECI 21699-J-SP
CONTATO:	(11) 4348-1900 - Raylane
VALOR DO IMÓVEL	
VALOR OFERTADO: R\$ 530.000	VALOR POR M²: R\$ 6.463,41
ÁREAS	
FRENTE: —	ÁREA DE TERRENO: Fração ideal
	ÁREA ÚTIL: 81,00 m2
FATORES ADOTADOS	
PADRÃO CONSTRUTIVO SUPERIOR - 6,827	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR	
IDADE ESTIMADA DE 09 ANOS	
DEPRECIÇÃO: 0,91252	
https://guairaimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda.-3-quartos.-2-vagas.-lusitania---sao-bernardo-do-campo.sp/16754/	

10. ANÁLISE DOS DADOS COLETADOS:

DADOS OBTIDOS NA HOMOGENEIZAÇÃO		
Comparativos	Unitários de Partida	Homogeneizados / Saneados
1	4.928,05	5.129,57
2	5.555,56	5.765,68
3	5.333,33	5.535,05
4	5.111,11	5.304,42
5	5.333,33	5.535,05
6	5.452,94	5.725,26
7	5.888,89	6.111,62
Média	5.371,89	5.586,66
Limite inferior	3.760,32	3.910,67
Limite superior	6.983,45	7.262,66
Desvio padrão	309,72	321,65
Coefficiente de variação	5,77%	5,76%

VALOR MÉDIO DE PESQUISA = R\$ 5.586,66 / M2

Valor do Objeto em Questão = Valor Médio/m² x Área do Imóvel

Valor do Objeto em Questão = R\$5.586,66/m² x 81,18 m²

Valor do Objeto em Questão = R\$ 453.525,06 (Quatrocentos e Cinquenta e Três Mil Quinhentos e Vinte e Cinco Reais e Seis Centavos);

Valor Adotado do Imóvel em Questão: R\$ 453.500,00 (Quatrocentos e Cinquenta e Três Mil e Quinhentos Reais).

Mínimo (R\$): 385.496,30 (- 15%)

Arbitrado (R\$): 453.525,06 (média)

Máximo (R\$): 521.553,82 (+ 15%)

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 1 - Vista da fachada do edifício.



Imagem 2 - Vista do recuo frontal do edifício.



Imagem 3 - Vista da sala do apartamento 82.

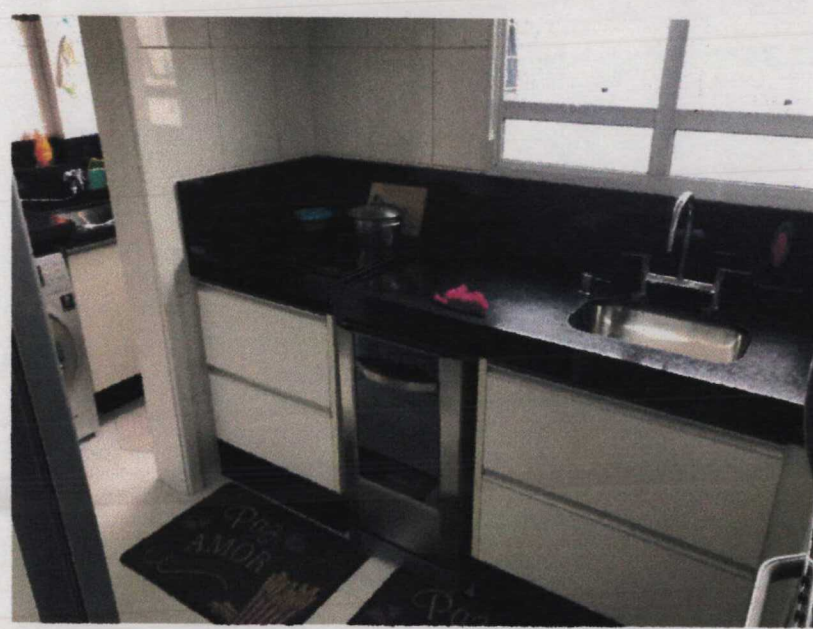


Imagem 4 - Vista da cozinha do apartamento 82.



Imagem 5 – Vista da área de serviço do apartamento 82.



Imagem 6 - Vista da sacada do apartamento 82.



Imagem 7 - Vista do hall de circulação do apartamento 82.

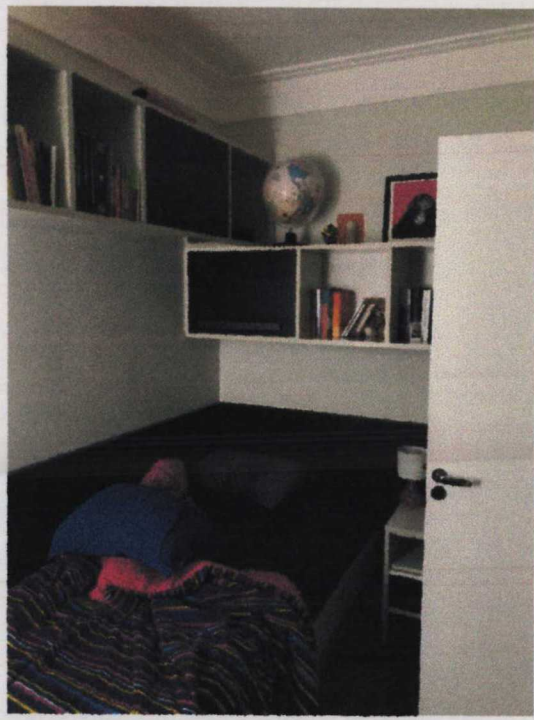


Imagem 8 - Vista do dormitório 01 do apartamento 82.



Imagem 9 - Vista da suíte do apartamento 82.



Imagem 10 - Vista da sacada da suíte do apartamento 82.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of stylized, overlapping lines.



Imagem 11 - Vista do banheiro da suíte do apartamento 82.

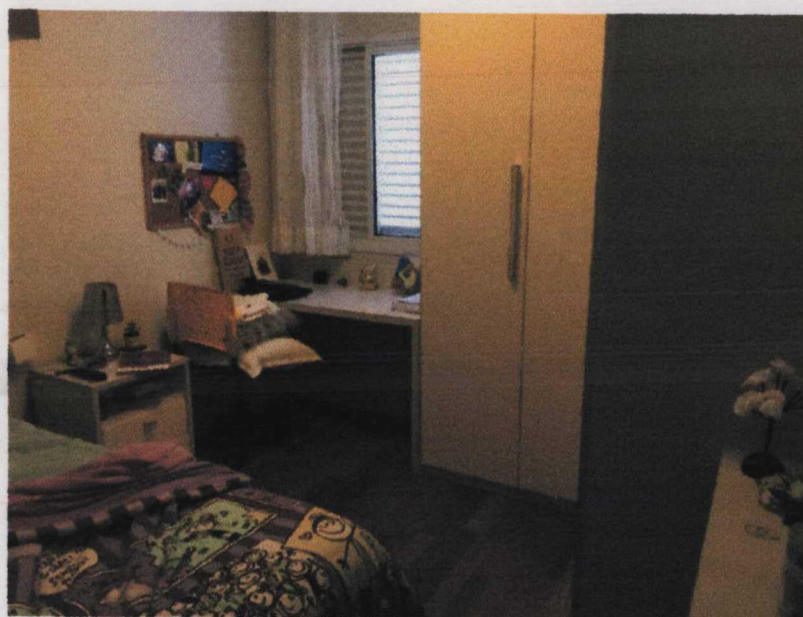


Imagem 12 - Vista do dormitório 02 do apartamento 82.



Imagem 13 - Vista do banheiro social do apartamento 82.



Imagem 14 - Vista da piscina do condomínio.



Imagem 15 - Vista do salão de jogos do condomínio.



Imagem 16 - Vista da quadra do condomínio.

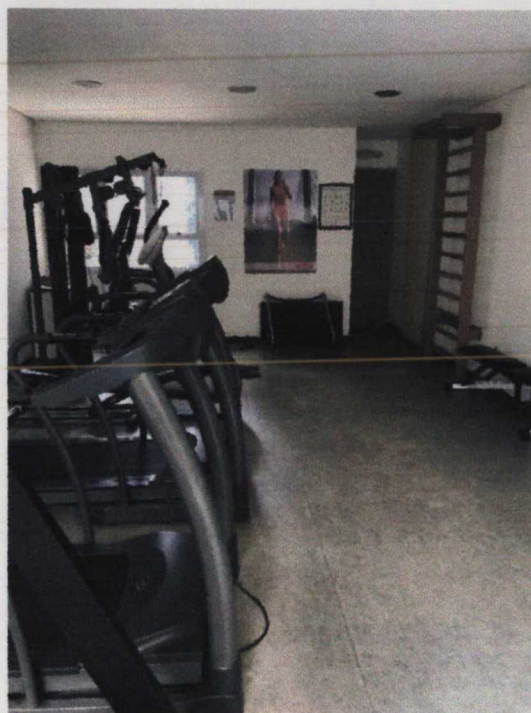


Imagem 17 - Vista da sala de ginástica do condomínio.



Imagem 18 - Vista do espaço gourmet do condomínio.

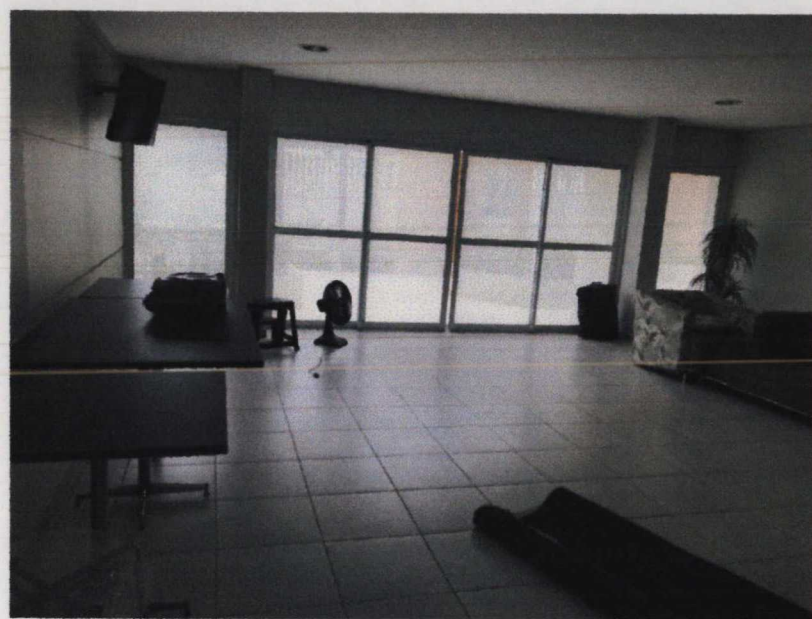


Imagem 19 - Vista do salão de festas do condomínio.



Imagem 20 - Vista do salão de festas do condomínio.





Imagem 21 - Vista do armário privativo nº 31.



Imagem 22 - Vista interna do armário privativo nº 31.



Imagem 23 - Vista da vaga privativa nº 30.



Imagem 24 - Vista da vaga privativa nº 30.

12. CONCLUSÕES DO PERITO

A vaga de garagem privativa e o armário privativo, apesar de possuírem número de matrícula separados, foram avaliadas de forma conjunta com o apartamento, pois se tratam de bens de interesse exclusivo para proprietários e/ou moradores do condomínio onde está encravado o apartamento.

Através dos critérios e metodologia indicados acima e utilizando-se de um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) do valor da avaliação; chegou-se a um valor médio para o objeto avaliando em questão de R\$ 453.525,06 (Quatrocentos e Cinquenta e Três Mil Quinhentos e Vinte e Cinco Reais e Seis Centavos) para venda à vista, em dinheiro, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem; sendo que, o valor médio em números redondos foi fixado em R\$ 453.500,00 (Quatrocentos e Cinquenta e Três Mil e Quinhentos Reais); valor referente ao mês de novembro de 2.019.

13. ENCERRAMENTO

Os estudos e análises dos dados coletados foram realizados por um engenheiro civil, legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

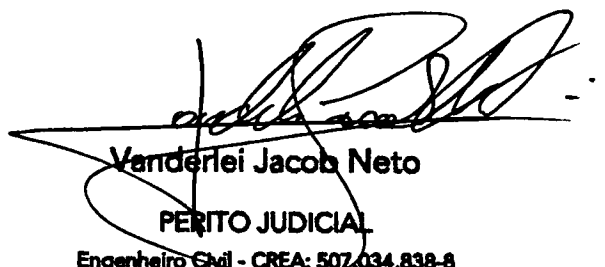
Este Laudo se refere aos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0050280-49.2011.8.26.0564, feito em curso perante esse M.M. Juízo e Cartório do 5º Ofício de São Bernardo do Campo/SP, requerido por Construtora Sammarone Ltda, que move em face de Renato Prado Gomes e outro.

Foram obedecidos os ditames do Artigo 473 do Novo Código de Processo Civil e da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 – Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos 2011

do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP.

Sem mais, aproveito o presente para agradecer a confiança depositada e reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-me a disposição, para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo apresentado.

São Bernardo do Campo/SP, 05 de dezembro de 2.019.



Vanderlei Jacob Neto

PERITO JUDICIAL

Engenheiro Civil - CREA: 507.034.838-8

Membro do Instituto de Engenharia: 30.790

Membro Titular do IBAPE-SP: 1.814

Membro da APPJ: 24

14. ANEXO

14.1. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

14.2. DIAGRAMA DE UNITÁRIOS

14.3. GRÁFICO DE OSCILAÇÃO

14.4. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

VANDERLEI JACOB NETO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(13) 9 9611-1171

vjacobneto@gmail.com

Rua Colômbia, nº 875, sala 13, Jd. Guilhermina

Praia Grande/SP – CEP: 11.702-020

ANEXO 01

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES



HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 1ª TENTATIVA

Características do Avaliando			Área (m²)	Padrão (EVV)	f DEPR	f POSIÇÃO	f ÁREA	f TOPOGR	f LOCAL	Objeto:	APARTAMENTO 82 DO RESIDENCIAL PALAZZO NOBLE								
			81,18	7,89	0,9125	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Local:	Rua Luzitânia, número 382, Vila Luzitânia, São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09725-150. 12 de novembro de 2018							
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	ÁREA	PADRÃO (EVV)	FATOR	FATOR	FATOR	LOTE	BARRO	Fatores						Unitários			
			TERRENO	BAPE	DEPRECIÇÃO	POSIÇÃO	ÁREA	PLANO	LUSITANIA	f PADR	f DEPR	f TOPOGR	f POSIÇÃO	f LOCAL	f ÁREA	f OFERTA	Partida	Homogeneizados	Sanados
1	OFERTA	448.000,00	82,00	8,83	0,9125	1,00	1,00	1,00	1,00	189,12	0,00	0,00	0,00	0,00	12,40	0,90	4.928,05	5.129,57	5.129,57
2	OFERTA	500.000,00	81,00	8,83	0,9125	1,00	1,00	1,00	1,00	213,21	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,08	0,90	5.555,58	5.785,88	5.785,88
3	OFERTA	480.000,00	81,00	8,83	0,9125	1,00	1,00	1,00	1,00	204,88	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,98	0,90	5.333,33	5.535,05	5.535,05
4	OFERTA	480.000,00	81,00	8,83	0,9125	1,00	1,00	1,00	1,00	196,15	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,84	0,90	5.111,11	5.304,42	5.304,42
5	OFERTA	480.000,00	81,00	8,83	0,9125	1,00	1,00	1,00	1,00	204,88	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,98	0,90	5.333,33	5.535,05	5.535,05
6	OFERTA	515.000,00	85,00	8,83	0,9125	1,00	1,01	1,00	1,00	209,27	0,00	0,00	0,00	0,00	83,05	0,90	5.452,84	5.725,28	5.725,28
7	OFERTA	530.000,00	81,00	8,83	0,9125	1,00	1,00	1,00	1,00	226,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,27	0,90	5.888,89	6.111,62	6.111,62
<input type="checkbox"/> Dados do Objeto em Questão <input type="checkbox"/> Homogeneização Automatizada										Média - m						5.371,89	5.586,86	R\$ 5.586,86	
										Limite Inferior: 0,70 x m						3.760,32	3.910,87	3.910,87	
										Limite Superior: 1,30 x m						8.963,45	7.262,88	7.262,88	
										Desvio Padrão: s						309,72	321,85	321,85	
										Coeficiente de Variação: v = s / m						5,77%	5,78%	5,78%	

thpp on

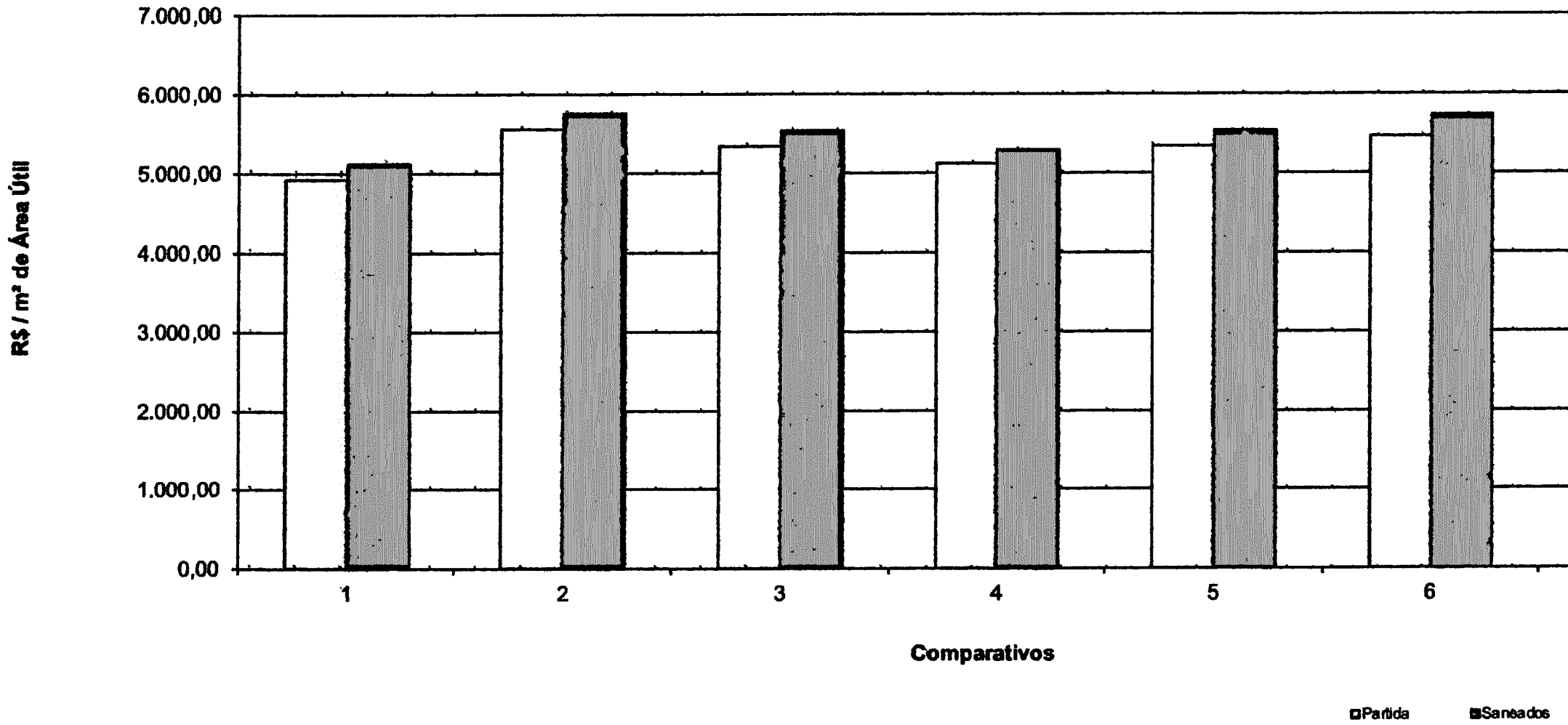

2014

ANEXO 02

DIAGRAMA DE UNITÁRIOS



Diagrama de Unitários



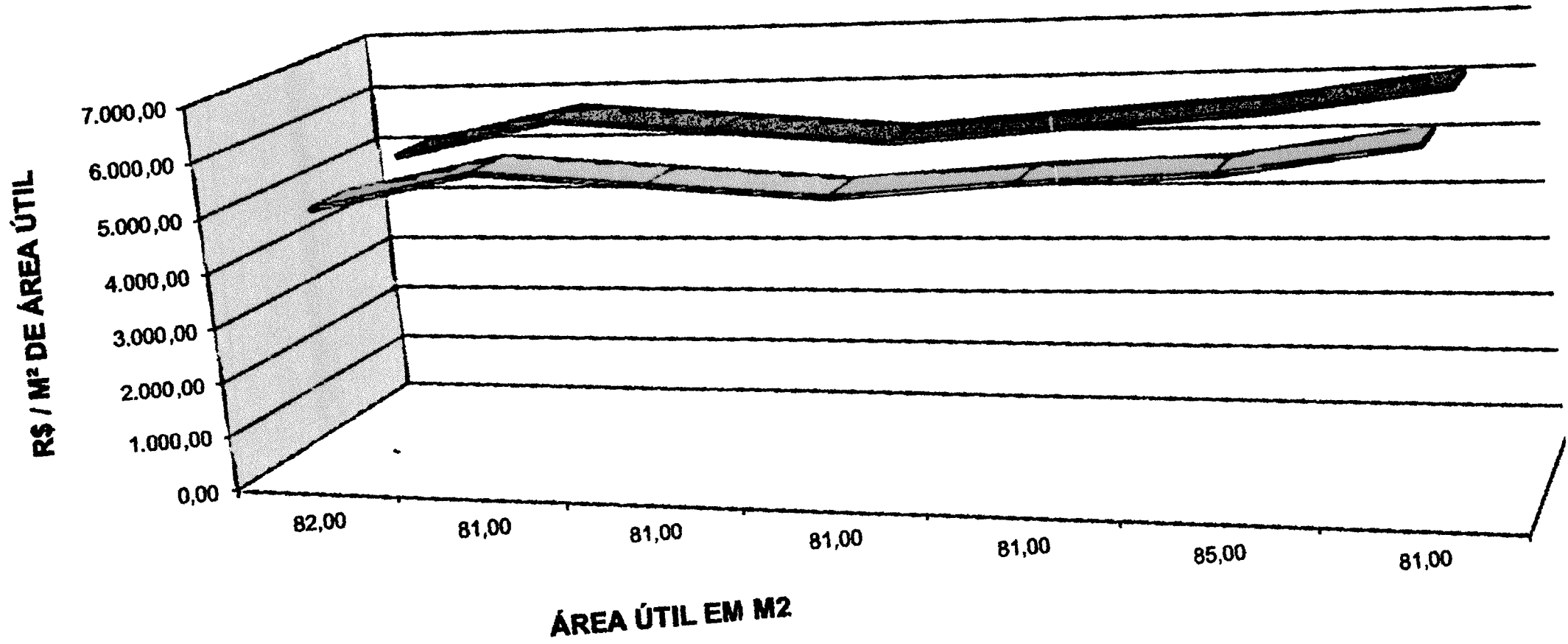
□ Partida ■ Saneados

Thop Zh
11

ANEXO 03

GRÁFICO DE OSCILAÇÃO

GRÁFICO DE OSCILAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA



□ PARTIDA
■ SANEADOS

thpp hr
si

298
862

ANEXO 04

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230191617231

1. Responsável Técnico

VANDERLEI JACOB NETO

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2617972275

Registro: 5070348388-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Fórum da Comarca de São Bernardo do Campo

Endereço: Rua VINTE E TRÊS DE MAIO

Complemento: 5ª Vara Cível

Cidade: São Bernardo do Campo

Contrato:

Valor: R\$ 3.010,00

Ação Institucional:

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

Nº: 107

Bairro: ANCHIETA

UF: SP

CEP: 09606-000

Celebrado em: 07/10/2019

Vinculada à Art nº:

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua LUSITÂNIA

Complemento: Edifício Palazzo Nobile - apto. 82

Cidade: São Bernardo do Campo

Data de Início: 07/10/2019

Previsão de Término: 09/12/2019

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Nº: 382

Bairro: VILA LUSITÂNIA

UF: SP

CEP: 09725-150

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

			Quantidade	Unidade
1	Avaliação	Avaliação de Terreno para perícia judicial	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Esta ART se refere à elaboração de um Laudo Judicial de Avaliação de um imóvel residencial urbano do tipo apartamento, com vaga de garagem e armário privativos, Processo número 0850260-49.2011.8.26.0564, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 5º Ofício do Fórum da Comarca de São Bernardo do Campo/SP.

6. Declarações

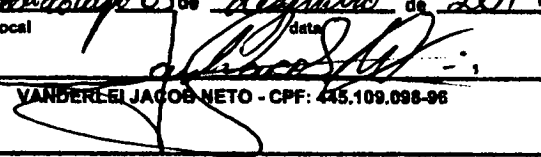
Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

65 - ISAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Bernardo do Campo 05 de dezembro de 2019
 Local data

 VANDERLEI JACOB NETO - CPF: 445.109.098-96
 Fórum da Comarca de São Bernardo do Campo - CPF/CNPJ:
 51.174.001/0001-83

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 17 18 11
 E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

