

Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da **5ª Vara Cível** do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo - SP.

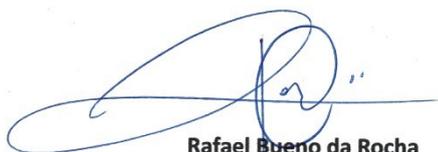
Processo: **0032161-11.2009.8.26.0564**

Rafael Bueno da Rocha, brasileiro, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos da **AÇÃO EXECUÇÃO DE EXECUÇÃO DE HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA**, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **MARCOS ROBERTO BETTANI**, tendo concluído os estudos técnicos e vistoriado o objeto da demanda, vem respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Nestes termos
Pede Deferimento

São Paulo, 29 de julho de 2024.



Rafael Bueno da Rocha
CREA/SP 5063678200
Membro Titular do IBAPE

1 INFORMAÇÕES PRELIMINARES.

Tratar o presente Laudo de avaliar um apartamento localizado na cidade de São Bernardo do Campo – SP, objeto de execução, pelo Autor, como desdobramento de ação ordinária de cobrança de condomínio.

RESUMO:

VALOR DE VENDA DO APTO 41 – do Edifício Setúbal
= R\$ 232.400,00
Duzentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais

1.1 – CONSTITUIÇÃO

O apartamento avaliando é a unidade 41, localizado no 3º pavimento do CONDOMÍNIO PORTUGAL NO EDIFÍCIO SETUBAL, sito à Rua das Orquídeas, 131 – Vila Marchi – São Bernardo do Campo/SP, CEP: 09810-390.

Conta com as seguintes dependências:

- 01 (uma) sala de estar/jantar
- Hall de circulação,
- 02 (dois) dormitórios,
- 01 (uma) cozinha,
- 01 (uma) área de serviço,

- 01 (um) banheiro.
- OBs.: Possui uma (1) vaga de estacionamento fixa no térreo sob o nº S41.

Ambas as idades, *real* e *aparente*, correspondem a 26 anos.

O **CONDOMÍNIO PORTUGAL** é composto por 6 torre com 4 andares de apartamentos, contendo um total de 96 vagas de garagem e 96 unidades, no Edifício Setubal possui 4 andares de apartamentos e 16 unidades com áreas privativas que de 51,68m² área comuns 45,65m², em terreno com 5.430,00m², contando com áreas comuns sociais e de lazer, tais como: Playground, Mini Mercado, Quadra de Esportes, Salão de Festas, com detalhes que podem ser observados nas fotografias apresentadas adiante.



Fonte: Google Earth (2024).



PERÍCIAS

A seguir reprodução parcial da matrícula do imóvel avaliando.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS s. 32
de São Bernardo do Campo

matrícula: 41.167-
flha: -1-

S. B. C., 26 de fevereiro de 19 96

IMÓVEL :- UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento nº 41, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do EDIFÍCIO "SETUBAL", com entrada pelo nº 131, da Rua das Orquídeas, no "CONDOMÍNIO PORTUGAL", contendo a área útil de 51,68 metros quadrados; área comum de 45,6525 metros quadrados, estando incluída na área comum, área comum de guarita de 0,09875 metros quadrados, totalizando 97,3325 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,041666667%, que equivale a 56,5625 metros quadrados do terreno; confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olha para o apartamento, pela frente com o hall de circulação e área comunitária, do lado direito com o apartamento de final 2, do lado esquerdo com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício Coimbra, e nos fundos com área comunitária e estacionamento que separa esse Edifício do Edifício Porto. com direito ainda a uma vaga no estacionamento coletivo do CONDOMÍNIO PORTUGAL que terá capacidade para abrigar 96 automóveis de passeio, de porte médio ou pequeno, os quais se não estacionados com auxílio de manobrista, em lugares indefinidos e não demarcados, sendo que as áreas dessas vagas estão computadas nas áreas comuns cabentes à cada apartamento. O "EDIFÍCIO SETUBAL", acha-se construído em terreno com a área de 5.430,00 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 33.917, deste Registro Imobiliário.- Inscr.Munic. 024.012.065.000.-

PROPRIETÁRIA :- CONSTRUTORA IPOX LTDA., com sede nesta cidade, sita à Rua Frei Gaspar, nº 646, centro, CGC. nº 44.384.345/0001-61.-

REGISTRO ANTERIOR :- Matrícula nº 33.917, feita em data de 07 de março de 1.989, neste Registro Imobiliário.-

R.1/ 41.167 :- Em 26 de fevereiro de 1.996.-

:- Por instrumento particular passado em São Paulo. datado de 13 de dezembro de 1995 a proprietária, "VENDEU" o imóvel à MARCOS ROBERTO BETTANI, químico, RG.16.126.000, C.I.C. 097.050.568/03, e s/mr. ROSINEIRE DE SOUZA BETTANI, etc.

[Handwritten signature]
= O OFICIAL =

(vide verso).-
210 TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Rua Libero Badaro, 106 - 1º andar
AUTÊNTICAS
Assentada e presente capa
notas conforme o original
S. Paulo 14 JUL 1996
Hildevandro Fernandes
válido somente
selo de autenticidade
1084AM964267

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BUENO DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2024 às 12:17, sob o número WSBO24703148188. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0032161-11.2009.8.26.0564 e código L8MH77FZ.

1.2 – DA VISTORIA

Cumprir informar que a unidade avaliada foi disponibilizada para ser vistoriada pelo executado no dia e hora previamente agendados, conforme consta da publicação de fls 558, ou seja 02/07/24, com início às 08:15h.

O signatário procurou contato com auxílio do funcionário do Condomínio as 08:00, com o Sr. Luciano (porteiro).

A Vistoria se deu na presença do Sr. Guilherme, representando o Sr. Marco Roberto (Executado) com a presença da síndica Sr^a Josi.

1.3 – ACABAMENTO/CARACTERÍSTICAS

Os materiais de acabamento são de qualidade simples, que por suas peculiaridades, permite enquadrar o edifício na categoria “**padrão econômico**”, em seu patamar intermediário nos termos previstos no trabalho denominado **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP - 2002.**

1.3 – ÁREAS

Na conformidade da **Matrícula nº 41.167**, do **2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Bernardo do Campo/ SP** as principais características do imóvel avaliando são as seguintes:

<u>ÁREA PRIVATIVA</u>	-	<u>51,68 m²</u>
<u>ÁREA TOTAL</u>	-	<u>97,33m²</u>
<u>FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO</u>	-	<u>1,0416%</u>

1.4 - NOMEAÇÃO E QUESITOS.

Através do R. Despacho de fls. 206 houve a nomeação do signatário e abertura de prazo para a apresentação de quesitos pelas partes.

Não houve apresentação de quesitos nem indicação de assistente técnico.

2 CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATIVO

2.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Via de regra, quatro são os critérios avaliativos recomendados pela técnica especializada para a determinação do valor de um imóvel, endossados pelas **NORMAS BRASILEIRAS REGISTRADAS NBR-14.653-1/2** da **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS REGISTRADAS**, quais sejam:

- **MÉTODO COMPARATIVO**
- **MÉTODO INVOLUTIVO**
- **MÉTODO EVOLUTIVO**
- **MÉTODO DA RENDA**

Segundo preconiza a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, versão 2011**, do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia de Engenharia**, tais métodos tem as seguintes aplicações:

MÉTODO COMPARATIVO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados similares ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de existência de dados amostrais similares ao avaliando. É caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais similares ao avaliando em imóvel que admite a realização de um empreendimento.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis, onde o imóvel é equiparado à quantia que se obtém capitalizando, a uma taxa adequada de juros, os rendimentos que produz ou poderia produzir.

O MÉTODO UTILIZADO

No caso presente a avaliação será feita pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, já que o estudo se restringirá, a avaliação de um apartamento, e o mercado fornece elementos suficientes e seguros para uma equiparação.

2.2 – TRATAMENTO POR FATORES

Como dito o valor de mercado do imóvel será obtido através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, considerando a situação do imóvel no estado atual, para tanto faz-se necessário o **tratamento dos elementos comparativos através de fatores**.

Os parâmetros analisados, tanto no avaliando quanto nos elementos comparativos, para a homogeneização, são:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10% a 15% (dez a quinze por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas por índices inflacionários, uma vez que a **pesquisa é atual, datada da mesma data do laudo**.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada por cada Município.

Índice Fiscal SS QQQ LLLL.

No presente aplica-se, a priori, o conceito de elementos comparativos de mesmo universo quando disponíveis, neste caso, encontrou-se elementos comparativos internos ao próprio Condomínio, portanto inaplicável o fator localização ao presente caso.

Obs.: O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais, obtida em

relação ao valor unitário original. No presente caso verificou-se que os índices não apresentam proporções razoáveis entre si, não sendo viável a utilização desse fator. No mais o FATOR TRANSPOSIÇÃO é indicado na avaliação de terrenos e seu uso, indiscriminado, na avaliação de apartamentos, normalmente, conduz o avaliador a erro sobre a conclusão do valor do bem.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP**. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial/Apartamento, no grupo Padrão Economico, apresentando o fator 1,020.

Obs.: O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP** referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como, o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP**.

Obs.: O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP**, bem como, o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

FOC = $R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1 - **coeficiente residual a partir da Vida referencial/ tipo e padrão da construção**, apresentada na folha que segue:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL “I _r ”- (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão simples, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%. A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade de 28 anos na data da vistoria, de modo que, a idade em percentual da vida referencial corresponde a 46%. No presente caso foram utilizados comparativos que apresentam total similaridade, sendo desnecessário.



PERÍCIAS

fls. 573

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do **quadro A – estado de conservação da construção**, a seguir:

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.

No presente caso, o estado de conservação da construção se enquadra no item “D – entre regular e necessitando reparos simples”. **Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K**

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	0,8105	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	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	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	0,4035	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%	0,6644	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	0,4175	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	0,5170	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	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	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	0,3021	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	0,2293	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	0,0949	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

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

Deste modo, o **coeficiente K** resultante da aplicação da entrada do item “**d**” com percentual de “**46%**” corresponde a **0,6105**.

No presente caso não será aplicado visto que os elementos (amostras) são praticamente regulares, tal qual o avaliando, não havendo discrepância sensível de obsolescência e/ ou conservação

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

Obs.: Quando necessário, será aplicado um desconto sobre o valor do elemento que contenha 1 vaga, estimado em 50% do unitário médio final multiplicado por uma vaga padrão de 10m². **No presente caso todos os elementos comparativos possuem 1 vaga de garagem, tal qual o avaliando**

FATOR ÁREA: Para homogeneizar a diferença das áreas de elementos comparativos, maiores ou menores que a do avaliando, será aplicado este fator que equilibra esta diferença. **Não se aplica, as áreas das amostras são idênticas com variação menor que 5% entre elas.**

Os elementos comparativos são homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do **Engenheiro Sérgio Abunaman**, em seu **Livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**.

$$Ah = [(Ae / Aa)^{1/4} \text{ ou } ^{1/8}]$$

Sendo:

Ah = Área homogeneizada

Ae = Área do elemento comparativo

Aa = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$Ae - Aa \leq 30\% \rightarrow 1/4$

$Ae - Aa > 30\% \rightarrow 1/8$

Na presente avaliação este fator mostrou-se desnecessário.

2.3 – VALOR UNITÁRIO

Para a fixação do **VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL**, utilizou-se de detalhada pesquisa de mercado, constante da “**PLANILHA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**”, que está apresentada no **ANEXO N° 1**.

Mencionada “**PLANILHA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**” é resultante de estudo efetuado na região, valendo-se dos mais diversos meios de informações possíveis, sendo basicamente das seguintes origens:

- **Informações coletadas na portaria e posterior contato com proprietários vendedores.**
- **Ofertas de vendas publicadas nos principais veículos de imprensa, ou por placas no local;**
- **Informações prestadas por corretores credenciados;**
- **Informações obtidas na Internet.**

Na referida “**PLANILHA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**” cada um dos elementos foi objeto de tratamento adequado, para permitir a homogeneização a um padrão equiparável ao caso em tela, tendo-se presente os ditames da **NBR - 14653/2**, utilizando-se dos fatores vistos no item anterior.

3 AVALIAÇÃO

3.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Para conhecer o VALOR UNITÁRIO foram tomados em consideração, como já se esclareceu, todos os dados fornecidos pelo mercado imobiliário no próprio edifício, tendo sido os elementos resultantes de pesquisas devidamente ponderadas, que levam, com segurança, a conclusão sobre o seguinte VALOR UNITÁRIO:

<u>VALOR UNITÁRIO (V_U)</u>	<u>R\$ 4.405,19/m² útil</u>
---------------------------------------	----------------------------------------

3.2 – CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO UNIDADE 41

Será representado pela fórmula:

$$V = V_U \times S_U$$

Onde :

V	<u>VALOR DO APARTAMENTO</u>	<u>procurado</u>
V _U	<u>VALOR UNITÁRIO</u>	<u>R\$ 4.497,11/m²</u>
S _U	<u>ÁREA ÚTIL DA UNIDADE</u>	<u>51,68m²</u>

Em assim sendo, teremos:

<u>R\$ 4.405,19/m² x 51,68m²</u>	=	<u>R\$ 232.410,70</u>
--------------------------------------------------------	---	-----------------------

VALOR DE VENDA DO APTO 41 – do Edifício Setúbal
= R\$ 232.400,00
Duzentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais

4 FOTOS DO IMÓVEL

Acesso ao Condomínio a partir da Rua das Orquídeas.



Vista da Fachada do Condomínio Portugal



Vista da Fachada do Edifício Setúbal





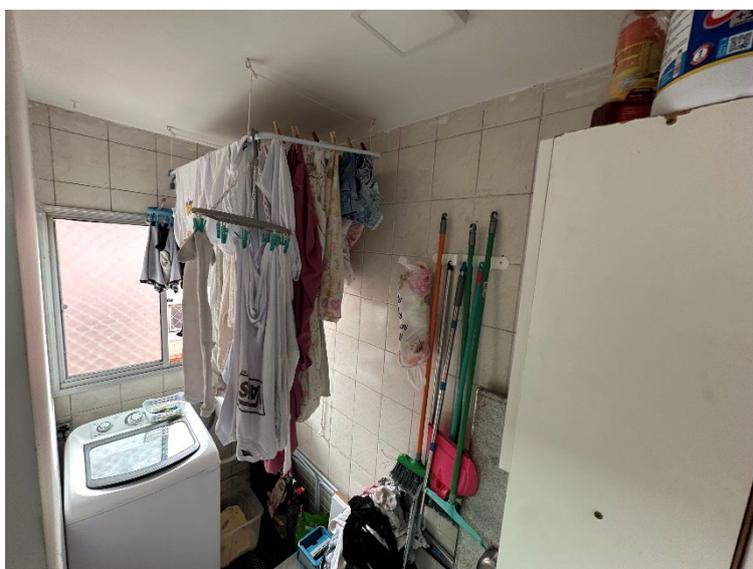
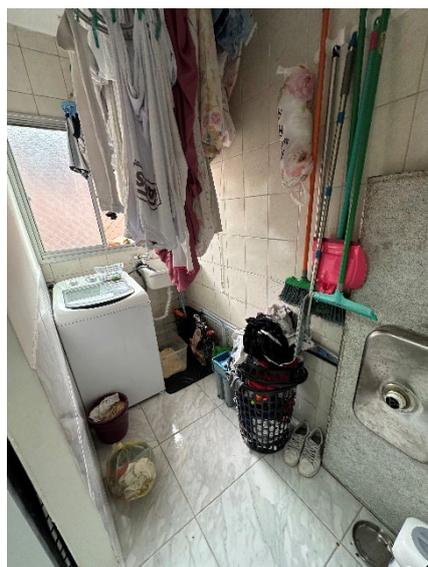
Vistas do hall do apartamento avaliando (unidade41).

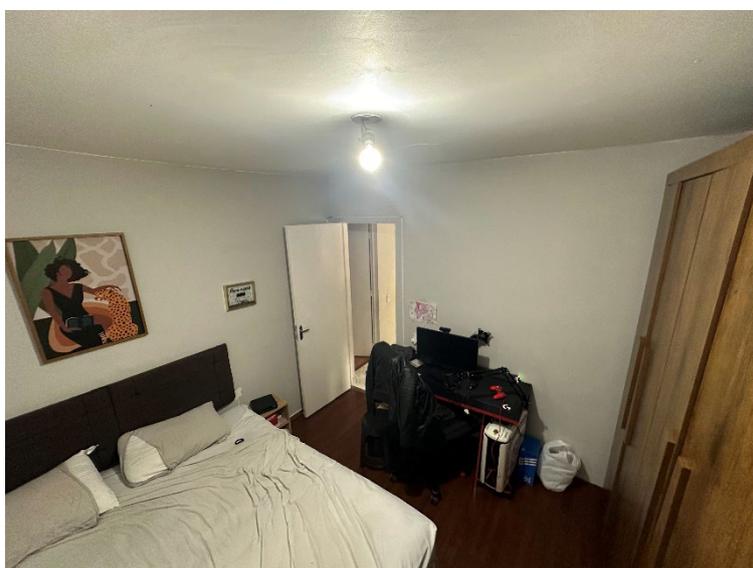
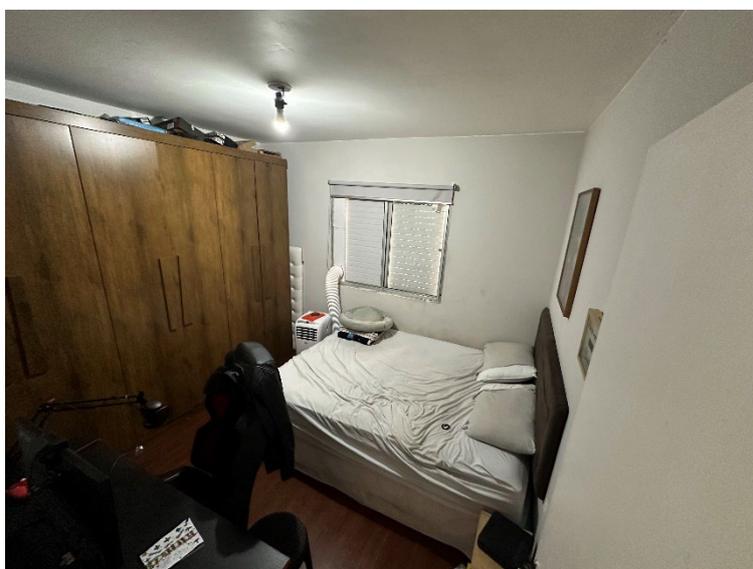


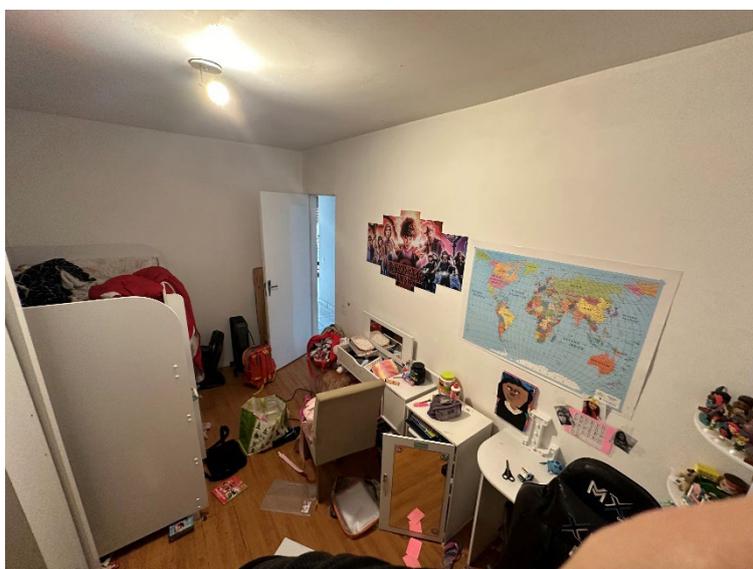
Vistas internas do avaliando.













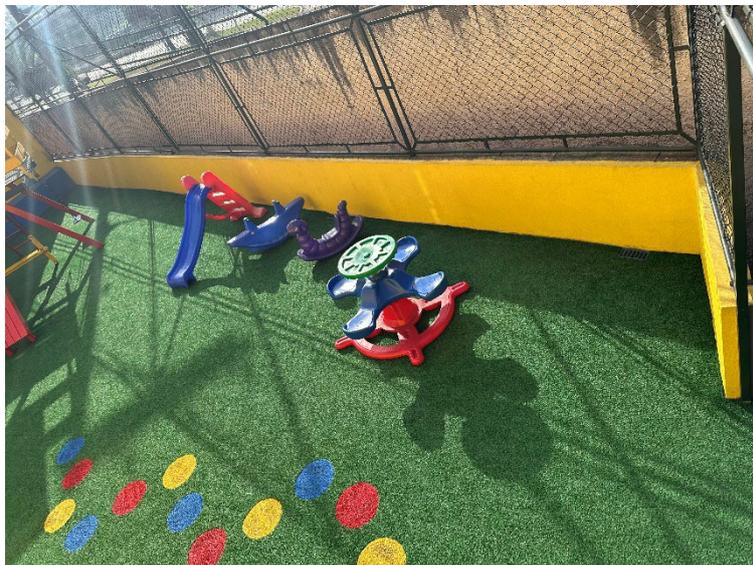
Vista da Vaga de garagem da unidade avalianda.





Vista das áreas comuns do condomínio Portugal.







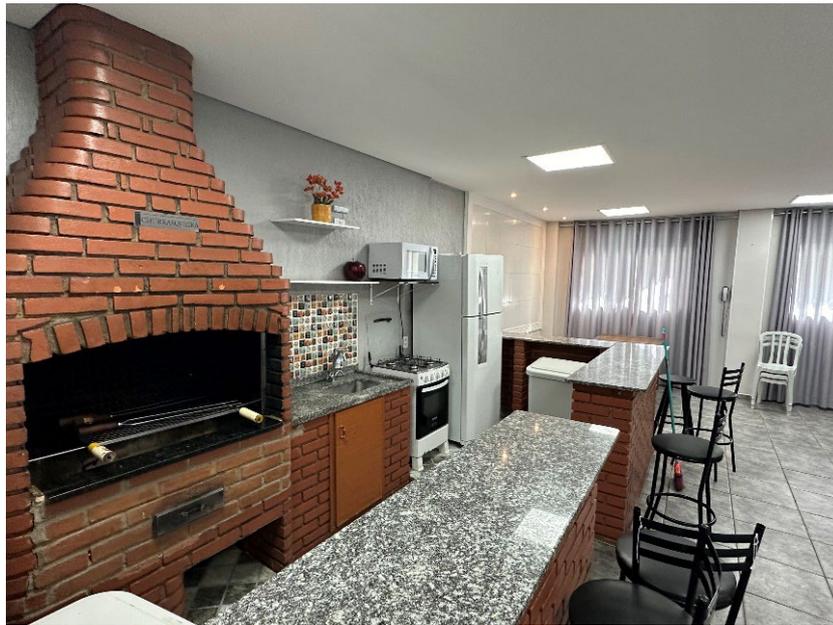
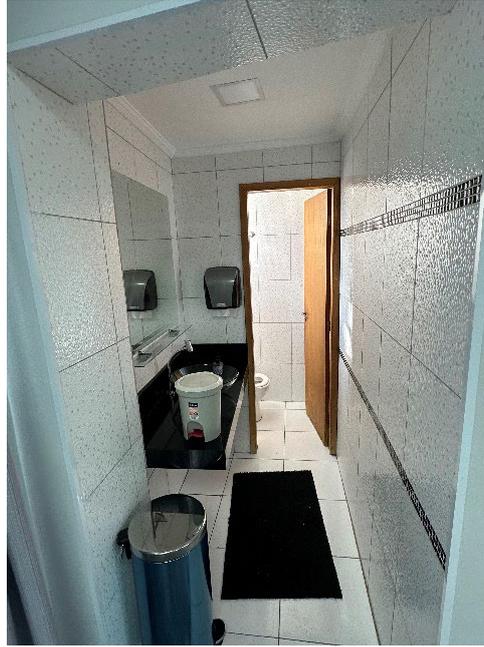










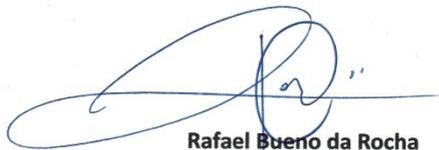




5 ENCERRAMENTO

Tendo concluído os trabalhos designados por este juízo e feitas as apurações técnicas necessárias às conclusões descritas no capítulo anterior, o subscritor encerra o presente Laudo contendo 36 (trinta e seis) laudas, esta datada e assinada além de 3 (três) apêndices apresentados a seguir.

São Paulo, 29 de julho de 2024.



Rafael Bueno da Rocha
CREA/SP 5063678200
Membro Titular do IBAPE

APÊNDICE Nº1

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra	Logradouro	Área privativa (m ²)	Preço Venda	Preço m ²
1	Rua das Orquídeas, 131 - Cond. Portugal	54,00 m ²	R\$ 250.000,00	R\$ 4.629,63
2	Rua das Orquídeas, 199 - Cond. Omega	54,00 m ²	R\$ 244.700,00	R\$ 4.531,48
3	Rua das Orquídeas, 399 - Cond. Dos Continentes	54,00 m ²	R\$ 250.000,00	R\$ 4.629,63
4	Rua das Orquídeas, 399 - Cond. Dos Continentes	50,00 m ²	R\$ 254.000,00	R\$ 5.080,00
5	Rua das Orquídeas, 269 - Cond. Ed. Eurasia	54,00 m ²	R\$ 235.000,00	R\$ 4.351,85
6	Rua das Orquídeas, 199 - Cond. Omega	55,00 m ²	R\$ 270.000,00	R\$ 4.909,09

APÊNDICE Nº2

MEMORIAL DE CÁLCULO

Avaliação Imobiliária - Método Clássico de Tratamento por Fatores

Amostra	Dados Iniciais (R\$/m ²)	Fator de fonte	Fator de Estado de Conservação	Fator de Área	Fator de Equivalência	Dados finais (R\$ / m ²)
		Matriz de Fatores				
		F _f	F _{ec}	F _a	F _e	
1	4.629,63	0,9000	1,0000	1,0110	1,0000	4.212,66
2	4.531,48	0,9000	1,0827	1,0110	1,0000	4.464,53
3	4.629,63	0,9000	1,1720	1,0110	1,0000	4.937,27
4	5.080,00	0,9000	1,1720	0,9918	1,0000	5.314,33
5	4.351,85	0,9000	0,8069	1,0110	1,0000	3.195,08
6	4.909,09	0,9000	1,0827	1,0157	1,0000	4.858,80
Média Aritmética	4.688,61					4.497,11
Desvio Padrão S	263,38					744,27

APÊNDICE Nº3

ANUNCIO DOS IMÓVEIS

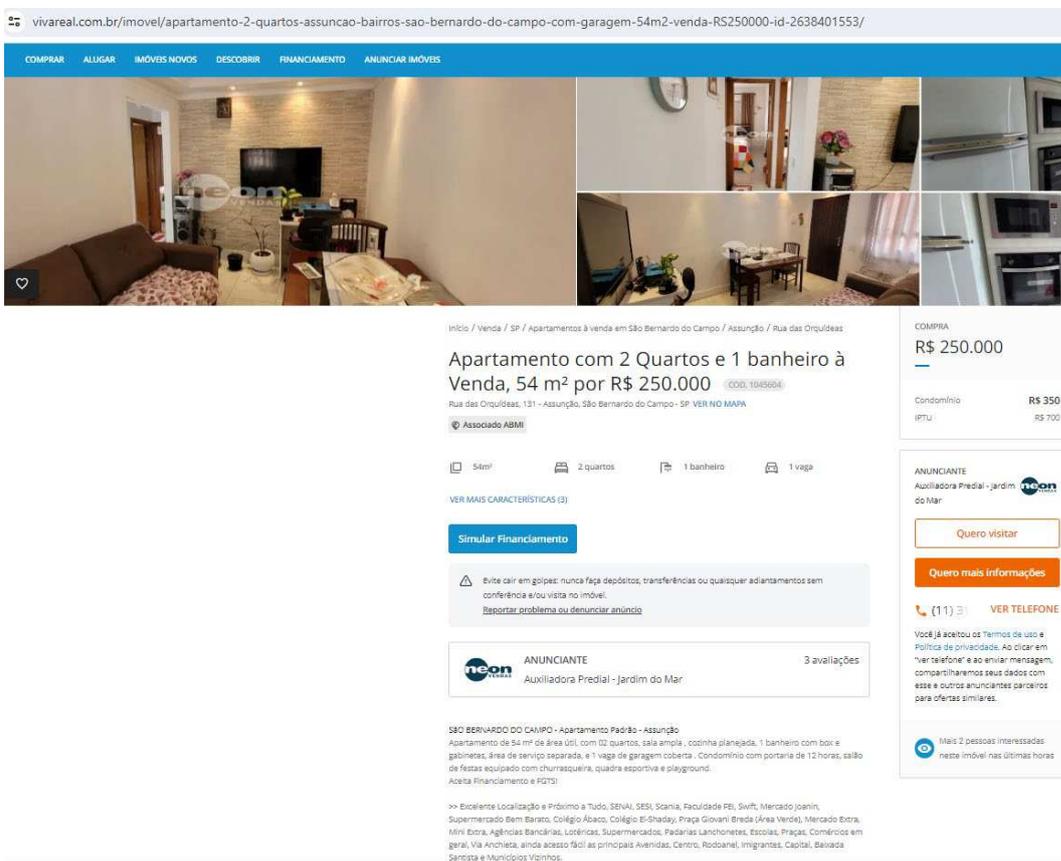
Pesquisa apartamento – Processo: 0032161-11.2009.8.26.0564

Avaliando: apto 41 (3º andar) Edifício Setubal

Condomínio: Portugal

Endereço: Rua das Orquídeas, 131 – assunção – São Bernardo

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-assuncao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-54m2-venda-RS250000-id-2638401553/>



vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-assuncao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-54m2-venda-RS250000-id-2638401553/

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 250.000 COO. 1045504

Rua das Orquídeas, 131 - Assunção, São Bernardo do Campo - SP. VER NO MAPA

Associado ABIM

54m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Simular Financiamento

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.
Reportar problema ou denunciar anúncio

ANUNCIANTE
Auxiliadora Predial - Jardim do Mar 3 avaliações

SÃO BERNARDO DO CAMPO - Apartamento Padrão - Assunção
Apartamento de 54 m² de área útil, com 02 quartos, sala ampla, cozinha planejada, 1 banheiro com box e geloneira, área de serviço separada, 1 vaga de garagem coberta. Condomínio com portaria de 12 horas, salão de festas equipado com churrasqueira, quadra esportiva e playground. Aceita Financiamento e FGTS!

» Excelente Localização e próximo a Tudo Bem!, SES, Scania, Faculdade RB, Swift, Mercado Ipiranga, Supermercado Bem Barato, Colégio Ásaco, Colégio El-Dhady, Praça Giovanni Breda (Área Verde), Mercado Extra, Mini Extra, Agências Bancárias, Lotéricas, Supermercados, Padarias Lanchonetes, Escolas, Praças, Comércio em geral, Via Anchieta, ainda acesso fácil as principais Avenidas, Centro, Rodoviária, Imigrantes, Capital, Baixada Santista e Municípios Vizinhos.

COMPRAR R\$ 250.000

Condomínio R\$ 350 IPTU R\$ 700

ANUNCIANTE
Auxiliadora Predial - Jardim do Mar

Quero visitar

Quero mais informações

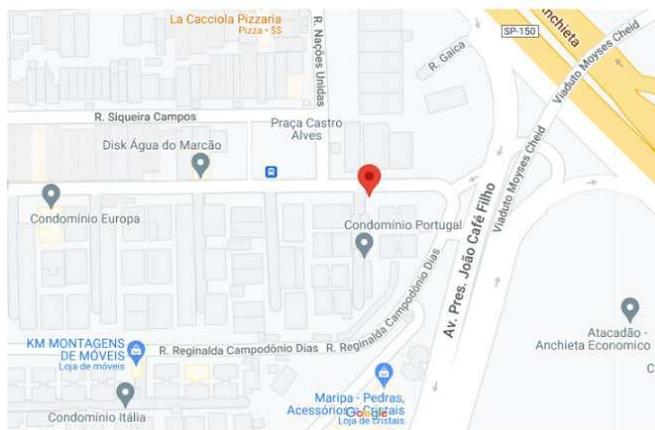
(11) VER TELEFONE

Você já aceitou os Termos de uso e Política de privacidade. Ao clicar em "ver telefone" e ao enviar mensagem, compartilharemos seus dados com esse e outros anunciantes parceiros para ofertas similares.

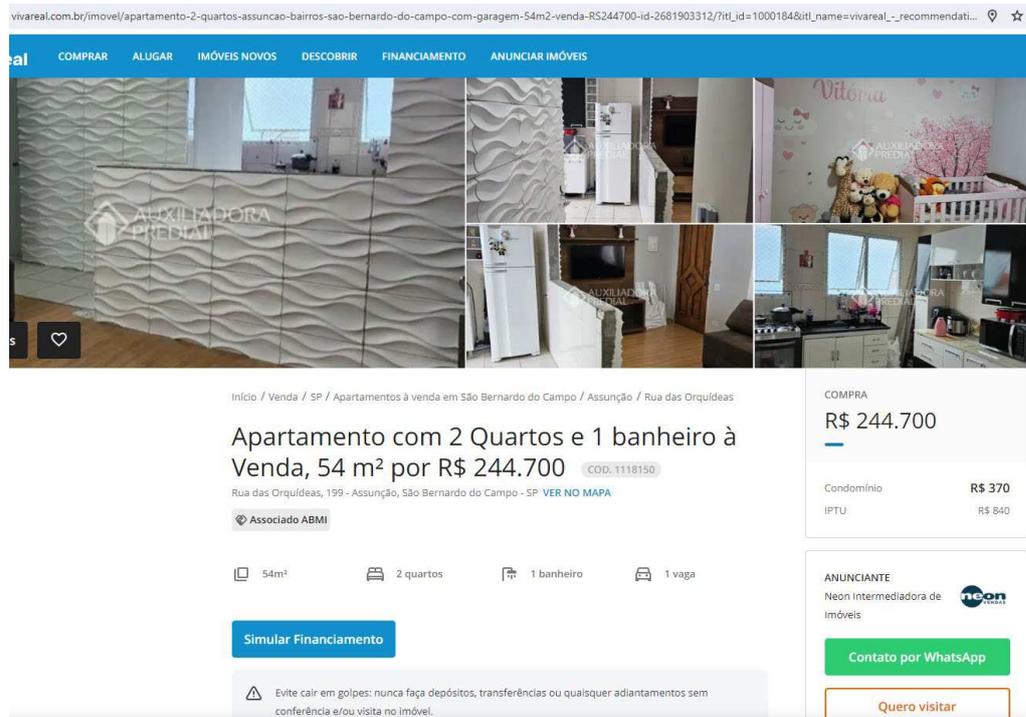
Mais 3 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Explore a vizinhança

Rua das Orquídeas, 131 - Assunção, São Bernardo do Campo - SP



2) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-assuncao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-54m2-venda-RS244700-id-2681903312/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo / Assunção / Rua das Orquídeas

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 244.700

Rua das Orquídeas, 199 - Assunção, São Bernardo do Campo - SP [VER NO MAPA](#)

Associação ABMI

54m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Simular Financiamento

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

COMPRAR
R\$ 244.700

Condomínio R\$ 370
IPTU R\$ 840

ANUNCIANTE
Neon Intermediadora de Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

to-2-quartos-assuncao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-54m2-venda-RS244700-id-2681903312/?itl_id=10

Venda, 54 m² por R\$ 244.700 COD.1118150

Rua das Orquídeas, 199 - Assunção, São Bernardo do Campo - SP [VER NO MAPA](#)

Associação ABMI

54m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Simular Financiamento

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE
Neon Intermediadora de Imóveis
10 avaliações

SÃO BERNARDO DO CAMPO - Apartamento Padrão - Assunção
APARTAMENTO À VENDA DE 2 QUARTOS EM SÃO BERNARDO DO CAMPO, BAIRRO ASSUNÇÃO, NA VILA MARCHI.

Ótimo apartamento à venda com 2 quartos no condomínio Ômega, na Vila Marchi em São Bernardo do Campo.

O condomínio fica muito bem localizado, nas proximidades você encontrará toda estrutura que a sua família precisa (farmácias, hospitais, escolas, padarias, bancos, praça, etc), com acesso fácil ao centro de São Bernardo às rodovias Anchieta, Imigrantes e Rodovia Mário Covas.

O condomínio conta com portaria eletrônica, acesso por biometria, Salão de festa e churrasqueira.

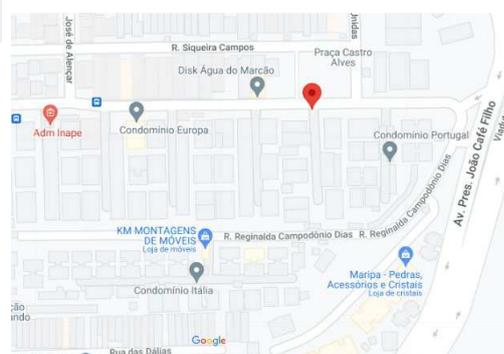
O apartamento conta com 2 dormitórios, Sala com 2 ambientes, piso laminado, cozinha com piso frio e teto com sanca, área de serviço, banheiro com box de vidro.

Apartamento em andar baixo, frente, com sol pela manhã (o sol da tarde é mais intenso dependendo da época do ano). Gás encanado. Prédio de quatro andares, sem elevador.

1 vaga de garagem coberta e fixa.

O condomínio inclui o consumo de água.

Rua das Orquídeas, 199 - Assunção, São Bernardo do Campo - SP



3) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-marchi-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-54m2-venda-RS250000-id-2694865975/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto

Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo / Vila Marchi / Rua das Orquídeas

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 250.000 (COD: AP4488)

Rua das Orquídeas, 399 - Vila Marchi, São Bernardo do Campo - SP. VER NO MAPA

54m² • 2 quartos • 1 banheiro • 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

[Simular Financiamento](#)

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou qualquer adiantamento sem conferência e/ou visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE
DISK IMOVEIS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA 37 avaliações

COMPRA
R\$ 250.000

Condomínio R\$ 350
IPTU R\$ 55

ANUNCIANTE
DISK IMOVEIS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 4... VER TELEFONE

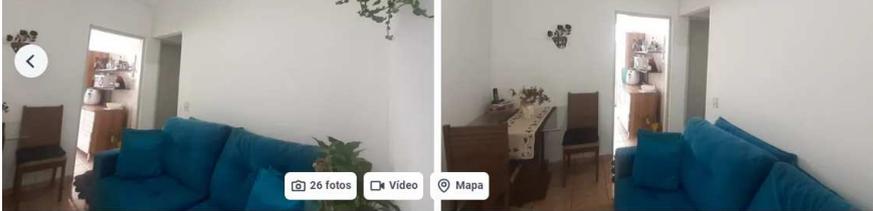
Você já aceitou os Termos de uso e Política de privacidade. Ao clicar em "Ver telefone" e ao enviar mensagem, compartilharemos seus dados com esse e outros anunciantes parceiros para ofertas similares.

Apartamento Assunção SBC
Apartamento com 2 dormitórios, sala 2 ambientes, cozinha com armários, área de serviço, 1 vaga. Excelente localização, com fácil acesso Av. João Firmino, Anchieta, comércio, transporte público...
Tel: (11) 4... [ver telefone](#)

Rua das Orquídeas, 399 - Vila Marchi, São Bernardo do Campo - SP



4) <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-playground-assuncao-sao-bernardo-do-campo-sp-50m2-id-2660071755/>



Auxiliadora Predial - Jardim do ...
Creci: 39545-J-SP

Desde 11 de novembro de 2021

1.400 Imóveis cadastrados

5.0 (3 classificações)

Associado ABMI Compartilhar Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo / Assunção / Rua das Orquídeas

Venda

R\$ 254.000 Condomínio R\$ 350 IPTU R\$ 50/ano

50 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga Playground Área de serviço

Endereço
Rua das Orquídeas, 399 - Assunção, São Bernardo do Campo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 254.000, Rua das Orquídeas, 399 - Assunção, São Bernardo do Campo - SP

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

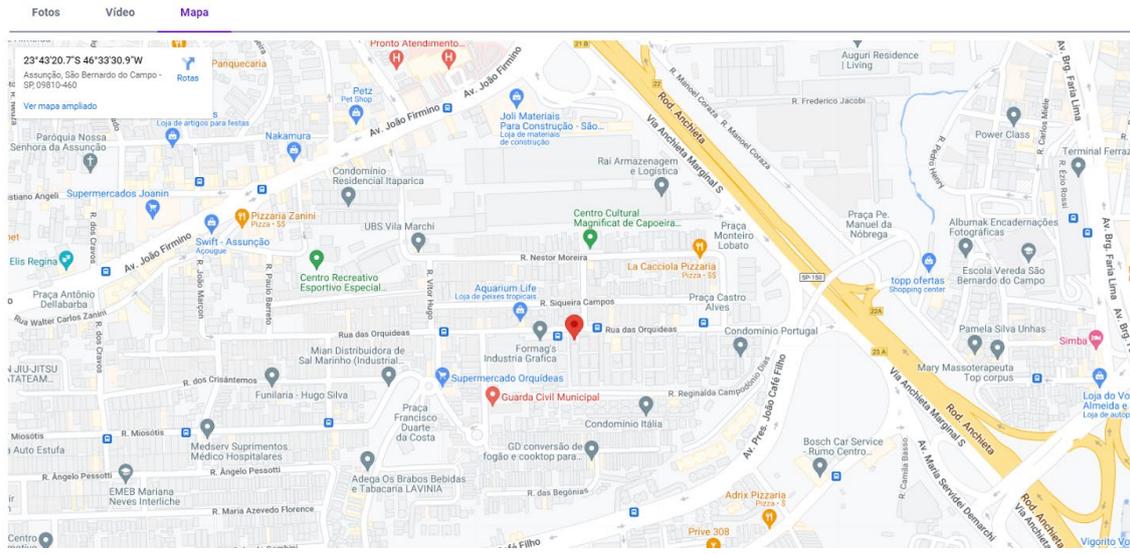
Apartamento com 2 Quartos à venda, 50m² - Assunção

(Código do anunciante: 1068788 | Código no Zap: 2660071755)

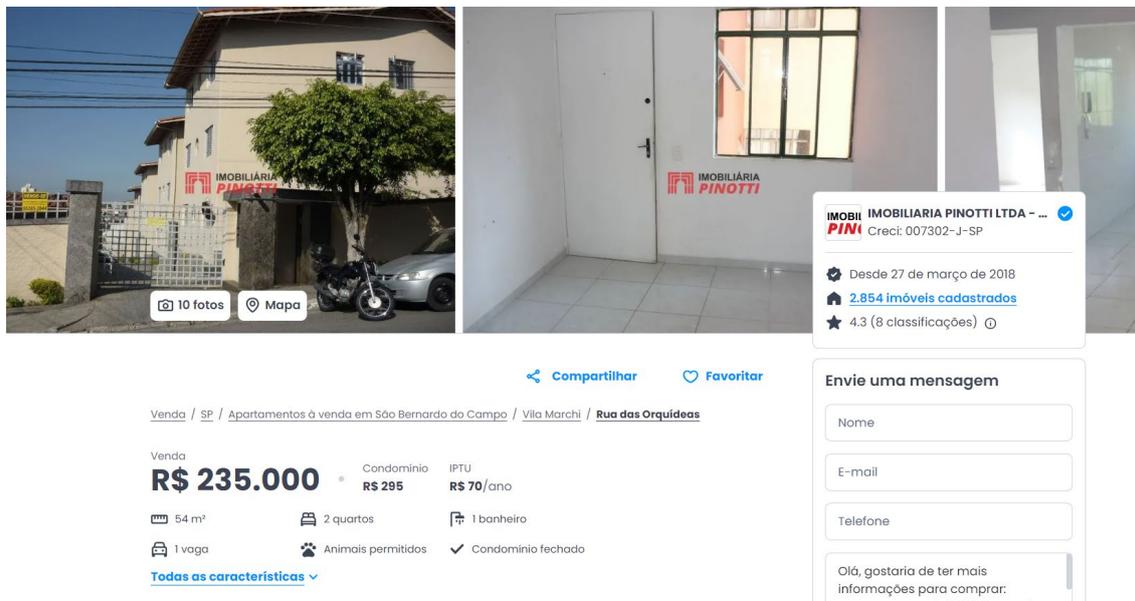
Excelente apartamento à venda no Condomínio dos Continentes, localizado na Rua Das Orquídeas, no bairro Assunção em São Bernardo do Campo. Com 2 dormitórios, banheiro social, vaga de garagem, em um prédio com 3 andares e 3 apartamentos por andar. O imóvel possui aberturas em alumínio, armários nos banheiros, cozinha e dormitórios, com estado de conservação muito bom. Infraestrutura do prédio conta com água quente e circuito fechado de TV. Localizado em região com portaria 24 horas e próximo a comércio locais. Agende sua visita hoje mesmo!

Rua das Orquídeas, 399 - Assunção, São Bernardo do Campo - SP

50 m² 2 1 1



5) <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-marchi-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-54m2-venda-RS235000-id-2649098053/>



IMOBILIÁRIA PINOTTI

Desde 27 de março de 2018

2.854 Imóveis cadastrados

4.3 (8 classificações)

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Bernardo do Campo / Vila Marchi / **Rua das Orquídeas**

Venda
R\$ 235.000

Condomínio R\$ 295 IPTU R\$ 70/ano

54 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga Animais permitidos Condomínio fechado

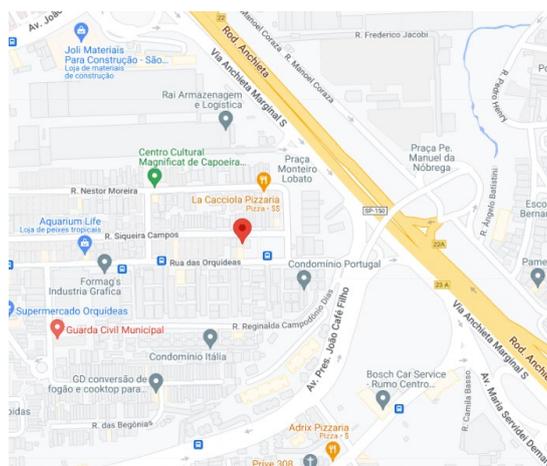
[Todas as características](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 235.000

(Código do anunciante: API1925 | Código no VivaReal: 2649098053)

Apartamento para venda - Assunção - 54m² - 02 dormitórios em piso frio, 01 banheiro em piso frio, sala em piso frio, cozinha em piso frio, área de serviço e 01 vaga de garagem descoberta. Condomínio com portaria, quadra, playground, salão de festas, churrasqueira, interfone e portão automático. Próximo a via Anchieta. -

(11) 2184-... [Ver telefone](#)



6) <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-assuncao-sao-bernardo-do-campo-sp-55m2-id-2675624042/>



Apartmentos à Venda / SP / Apartmentos à venda em São Bernardo do Campo / Assunção / Rua das Orquídeas

Venda
R\$ 270.000 * Condomínio R\$ 300 IPTU R\$ 55/ano
 55m² 2 quartos 1 banheiro
 1 vaga 3 andar Mobilizado

Todas as características >

Endereço
 Rua das Orquídeas - Assunção, São Bernardo do Campo - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 55m² - Assunção

(Código do anunciante: ASS215 | Código no Zap: 2675624042)

Apartamento reformado e vago em localização estratégica!
 Próximo a saída da Via Anchieta para São Paulo e Itorai, com comércio próximo. Bairro tranquilo e com muito verde. Possui 55m² de área útil, distribuídos em 2 dormitórios amplos, sala, acabamento me piso porcelanato, cozinha com armários planejados, banheiro com box e pastilha, pia moderna com gabinete, área de serviço, 1 vaga coberta na garagem.
 Baixo custo de condomínio, excelente custo benefício!
 Condomínio com portaria e salão de festas.

Nina
 Creci: 90439-F-SP
 Desde 5 de setembro de 2018
 291 imóveis cadastrados
 3.0 (1 classificação)

Envie uma mensagem

Nome
 E-mail
 Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 270.000, Rua das Orquídeas - Assunção, São Bernardo do Campo.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso e Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

Rua das Orquídeas - Assunção, São Bernardo do Campo - SP

55m² 2 1 1 3

