

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP**

Processo nº 1010952-46.2022.8.26.0100

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA, Perito Judicial, Engenheiro Civil, portador do RG nº 40.464.782-0, inscrito no CPF sob nº 395.275.128-67 e no CREA sob o número 50.698.273-90, nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, proposta por **ITAÚ UNIBANCO S.A** em face de **SBCOACHING CORPORATE CONSULTORIA EM PERFORMACE LTDA.**, vem, mui respeitosamente, após todos os estudos e diligências, apresentar suas conclusões através do seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Para a elaboração deste laudo, serão atendidas as recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e das normas NBR 14.653-1 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O valor do imóvel será determinado para o mês de julho de 2023.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

O laudo pericial tem por objetivo avaliar o valor de mercado do imóvel.

3. OBJETOS DE EXAME

Constitui objeto de exame o imóvel situado na **Rua das Graúnas, 144, Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09861-080**, cadastrado sob o número do contribuinte 029-122-28-0 e descrito na matrícula nº 11.307 registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP.

4. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido na NBR 14.653. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas na norma, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

- Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de um tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçando no seu aproveitamento eficiente, baseando em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

- Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

- Método evolutivo

Identifica o valor do bem, pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método da quantificação do custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para levantar o valor de mercado do imóvel utilizou-se o método evolutivo, indicado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando (como residências de alto padrão, galpões, entre outros). Faz-se a avaliação do valor do terreno através do método comparativo direto de dados de mercado e do valor das benfeitorias através do método da quantificação do custo.

O método comparativo executa uma pesquisa de mercado fazendo um levantamento de dados que serão tratados posteriormente através de fatores, são eles:

- Fator oferta: a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (10% de desconto sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.
 - Fator transposição: leva em consideração a localização dos elementos comparativos e imóvel avaliando, baseando-se nos respectivos índices fiscais.
 - Fator profundidade: baseia-se na “norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP – 2019”, deve-se utilizar este fator para homogeneização das amostras e do imóvel avaliando considerando sua profundidade em relação aos respectivos intervalos recomendados para cada Zona de São Paulo-Capital.
1. Entre Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00;

2. Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula: $C_p = (P_{mi} / P_e)^p$;

- Fator testada: assim como o fator profundidade baseia-se na “norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP – 2019” e é aplicado visando a valorização e desvalorização das amostras. Leva em consideração a diferença entre os valores das testadas dos imóveis e os intervalos referenciais da norma.

1. Função exponencial da proporção entre a projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão: $C_f = (F_r / F_p)^f$, dentro dos limites: $F_r/2 < F_p < 2F_r$

O método da quantificação do custo utilizado neste trabalho foi desenvolvido pelo IBAPE e pondera todos os custos inerentes, inclusive o BDI e o Fator de Comercialização. O objetivo deste método é calcular o valor da benfeitoria com base no custo unitário básico de edificações (CUB) para o Estado de São Paulo, considerando os fatores depreciativos apresentados abaixo:

- Fator padrão: utilizado para possibilitar a comparação entre elementos evitando discrepâncias relacionadas ao padrão das edificações em estudo (exemplos: econômico, médio, luxo etc.). Baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2019”.
- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F_{oc}): o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado por este fator, para levar em conta a depreciação (analisando o tipo de construção e acabamento).

5. VISTORIA

A diligência da prova pericial foi realizada no dia 16/05/2023, às 16h30, conforme o reagendamento realizado as fls.1616 e 1617. A vistoria das áreas internas do imóvel foi acompanhada pelo Sr. Levi.

5.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando, situado na Rua das Graúnas, 144, Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09861-080, está cadastrado sob a inscrição mobiliária nº 029-122-28-0 e localiza-se na quadra 47 e lote 27. A quadra apresenta uso predominante do solo “Residencial horizontal médio/alto padrão” e está inserida na MUC - Macrozona Urbana Consolidada, especificamente na “Zona Residencial Restritivas - ZRR”, conforme informações retiradas da FIC - Ficha de Informação Cadastral obtida no Site da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo. Apresenta ainda Índice Fiscal de R\$ 609,99/m² segundo a Planta Genérica de Valores do Município de São Bernardo do Campo de 2019 (última atualização), disponível em saobernardo.sp.gov.br/web/sbc/planta-generica.

A seguir, para efeito de ilustração, apresenta-se a foto aérea com as indicações da localização do imóvel avaliando.



Figura 1 – Foto aérea do imóvel – Fonte: Autor

O imóvel se localiza em uma região de topografia levemente acidentada, entre às principais vias de acesso à região a Av. Robert Kennedy e a Av. José Odorizzi. A região conta com uma ocupação predominante residencial conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape SP.

O local onde o imóvel está inserido é dotado dos principais elementos de infraestrutura urbana, como: sistema viário pavimentado, com guias e sarjetas, sistema de coleta de resíduos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás encanado.

A região ainda conta com a presença de diversos comércios de âmbito local, postos de gasolina, agências bancárias, padarias, igrejas e supermercados. O transporte público ao redor é fornecido por pontos de ônibus, faixas exclusivas para ônibus.

5.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno onde está construído o imóvel avaliando, possui um formato regular, apresenta-se em nível em relação ao logradouro e sua topografia é plana sendo descrito pela Matrícula 11.307 registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo da seguinte forma:

“...medindo: 12,00 m de frente para a referida rua...por 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando uma área de 300,00 metros quadrados...”

5.3. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Não se pode atestar documentalmente a área construída do imóvel, uma vez que na matrícula não está averbada a referida área, bem como o presente signatário não obteve acesso ao espelho do IPTU do imóvel avaliando. Desta forma, conforme medidas coletadas *in loco*, o imóvel apresenta área construída total de aproximadamente 379,00 m², dividida entre

355,00 m² para a casa principal e 24,00 m² para a cobertura localizada nos fundos do imóvel, sendo estas as áreas consideradas para realização dos cálculos desta avaliação.

Conforme o levantamento realizado, a área construída da casa principal (355,00 m²) está dividida em três pavimentos, térreo com 106,00 m², 1º pavimento com 150,00 m² e 2º pavimento com 75,00 m². A área do térreo (106,00m²) está dividida entre os seguintes ambientes: 04 salas, 01 lavabo, 01 banheiro, 01 cozinha. Já a área referente ao 1º pavimento (150,00 m²) está dividida entre os seguintes ambientes: 02 salas, 03 dormitórios sendo 01 suíte, 02 banheiros e closet. E por fim o 2º pavimento (75,00 m²) está dividido entre: 02 sótãos e 01 sala.

De acordo com o observado durante a avaliação e o relatório fotográfico apresentado na sequência, o imóvel apresenta idade aparente de 23 anos (considerado o aspecto visual e dados da matrícula) e seu estado de conservação é classificado segundo o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape São Paulo – SP como “D – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”. Além disso, a cobertura pode ser classificada como “Cobertura Padrão Simples” e a casa principal como “Casa Padrão Superior” se enquadrando nas seguintes especificações retiradas do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape/SP:

4.1 PADRÃO SIMPLES

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213

2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

A seguir, apresentam-se croquis esquemáticos (sem escala) dos pavimentos do imóvel:

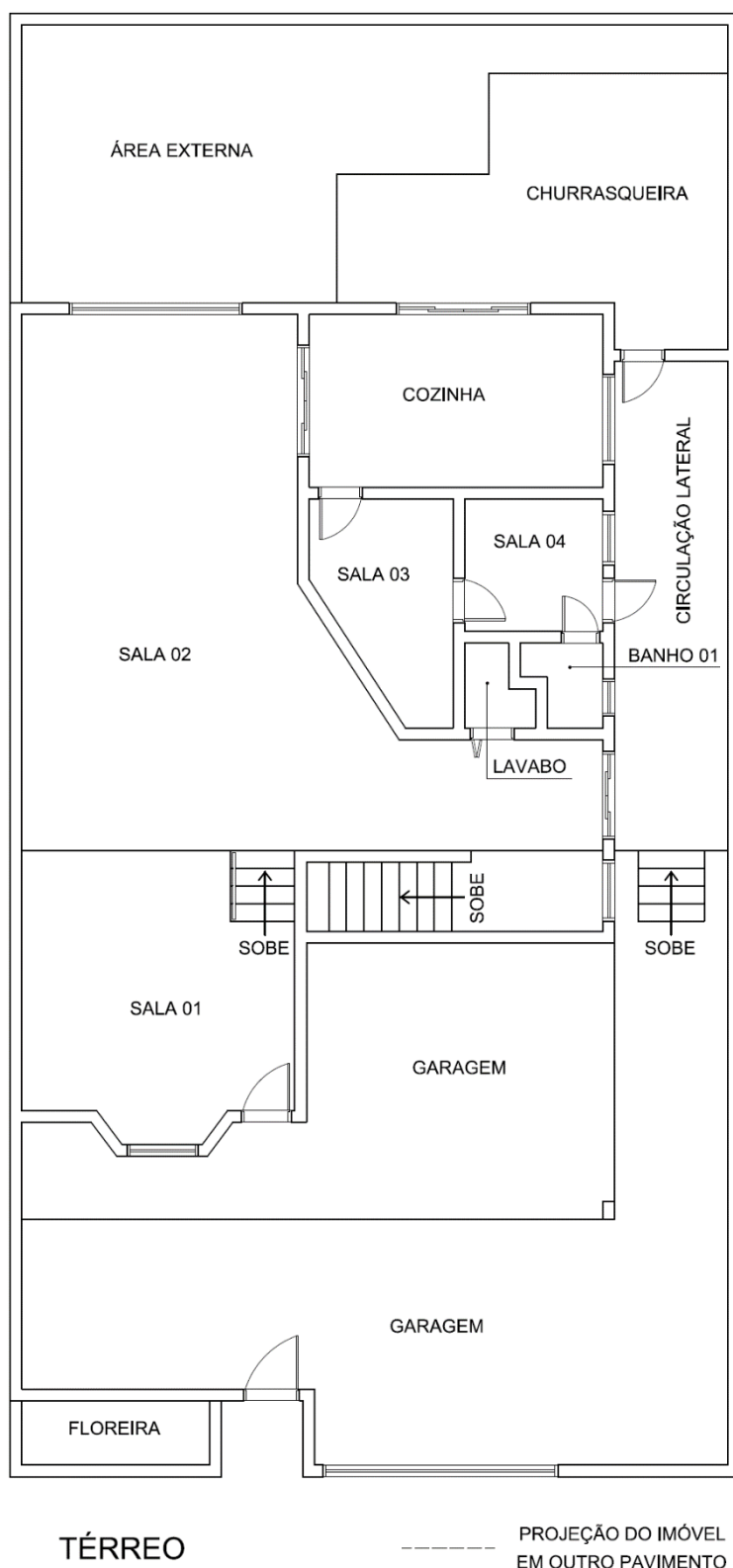
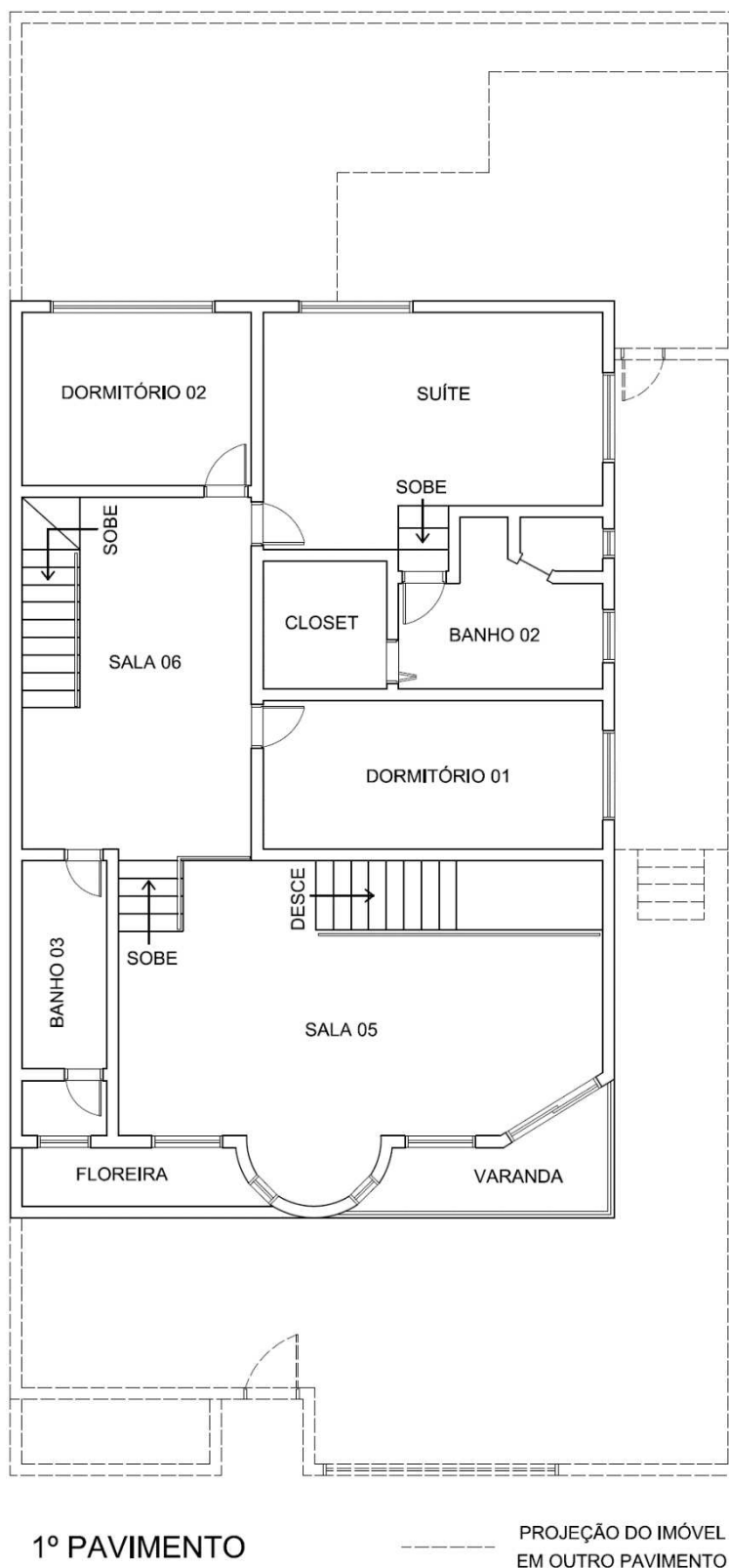


Figura 2 – Croqui do pavimento térreo (sem escala) – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



1º PAVIMENTO

PROJEÇÃO DO IMÓVEL
EM OUTRO PAVIMENTO

Figura 3 – Croqui do 1º pavimento (sem escala) – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

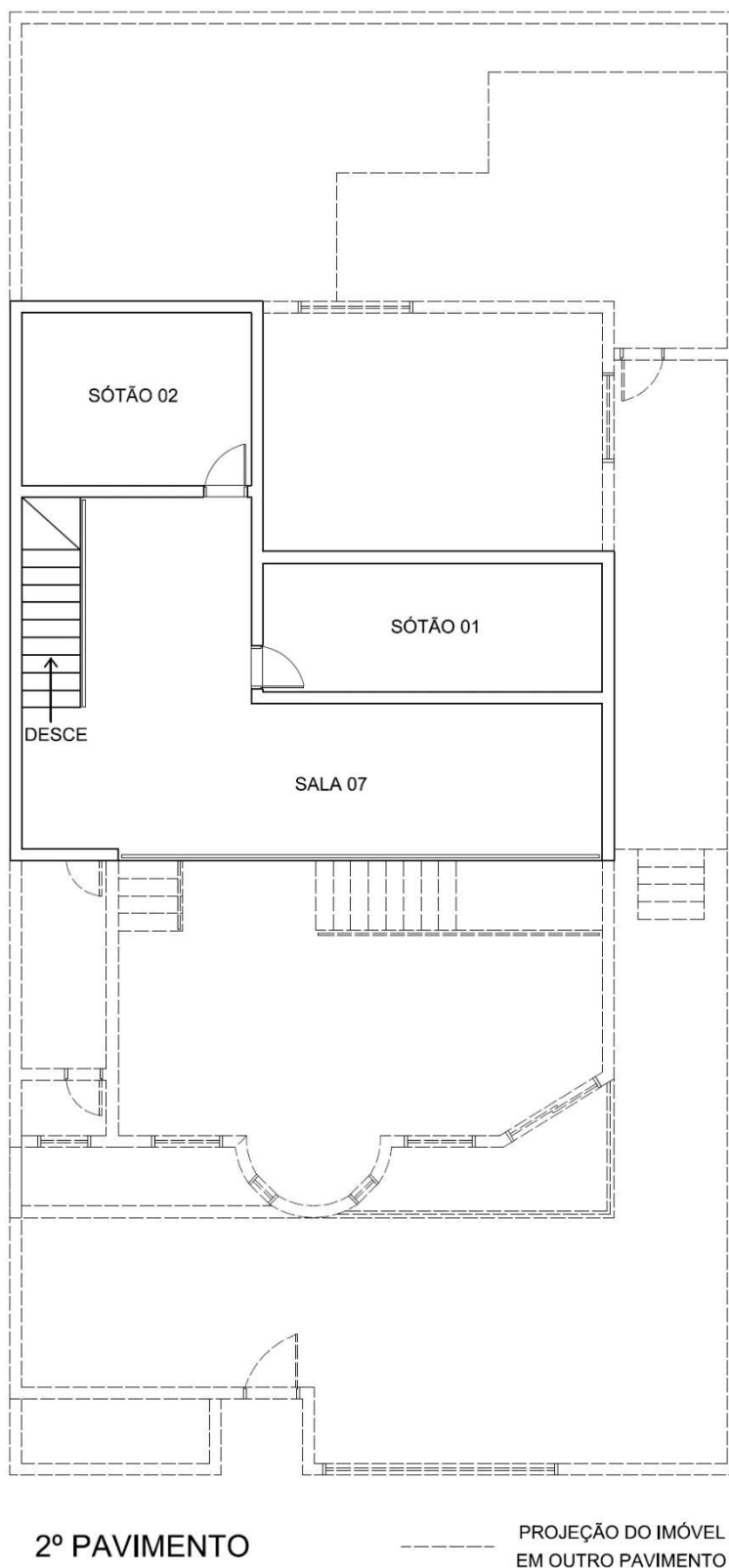


Figura 4 – Croqui do 2º pavimento (sem escala) – Fonte: Autor

5.4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 5 – Foto aérea do imóvel – Fonte: Autor

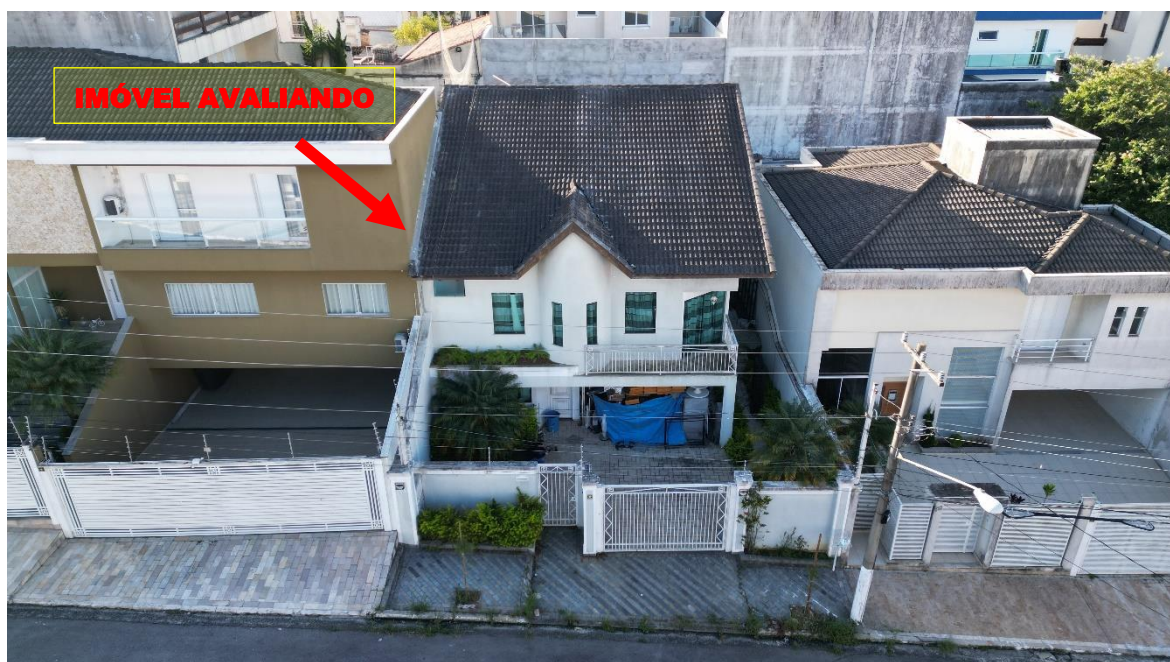


Figura 6 – Fachada do imóvel avaliando – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 7 – Rua das Graúnas sentido Rua Isaac Aizemberg – Fonte: Autor



Figura 8 – Rua das Graúnas sentido Rua dos Rouxinóis – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 9 – Garagem - Térreo – Fonte: Autor



Figura 10 – Circulação lateral - Térreo – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 11 – Cobertura / Churrasqueira - Térreo – Fonte: Autor



Figura 12 – Sala 01 - Térreo – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 13 – Sala 02 - Térreo – Fonte: Autor

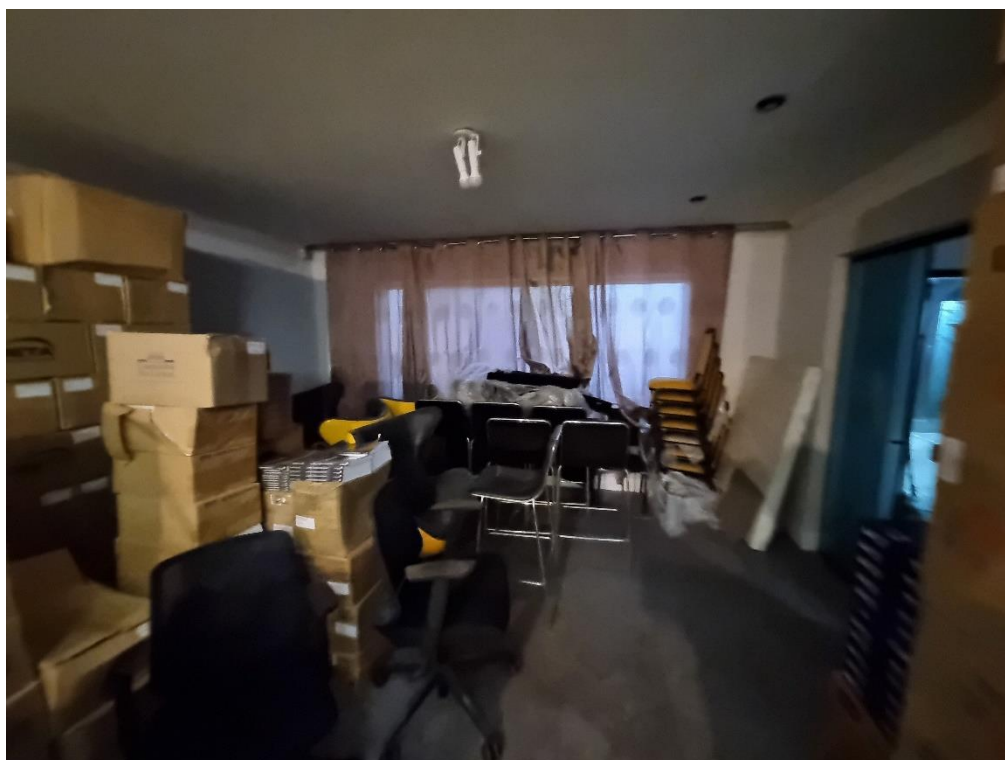


Figura 14 – Sala 02 - Térreo – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 15 – Cozinha - Térreo - Fonte: Autor



Figura 16 – Sala 03 - Térreo – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 17 – Sala 04 - Térreo - Fonte: Autor



Figura 18 – Banho 01 - Térreo - Fonte: Autor



Figura 19 – Acesso 1º pavimento - Térreo – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 20 – Lavabo - Térreo - Fonte: Autor



Figura 21 – Sala 05 - 1º Pav. – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 22 – Banho 03 - 1º Pav. - Fonte: Autor



Figura 23 – Banho 03 - 1º Pav. - Fonte: Autor

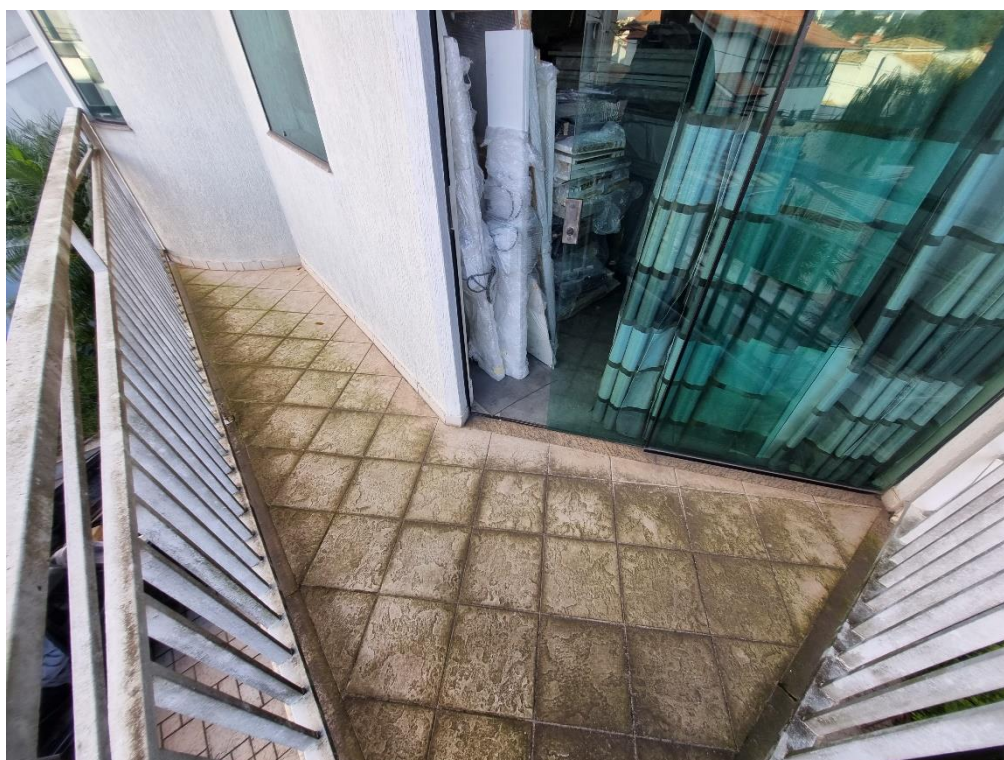


Figura 24 – Varanda - 1º Pav. – Fonte: Autor



Figura 25 – Sala 06 - 1º Pav. - Fonte: Autor



Figura 26 – Dormitório 01 - 1º Pav. – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 27 – Dormitório 02 - 1º Pav. - Fonte: Autor



Figura 28 – Suíte - 1º Pav. – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 29 – Banho 02 - 1º Pav. - Fonte: Autor

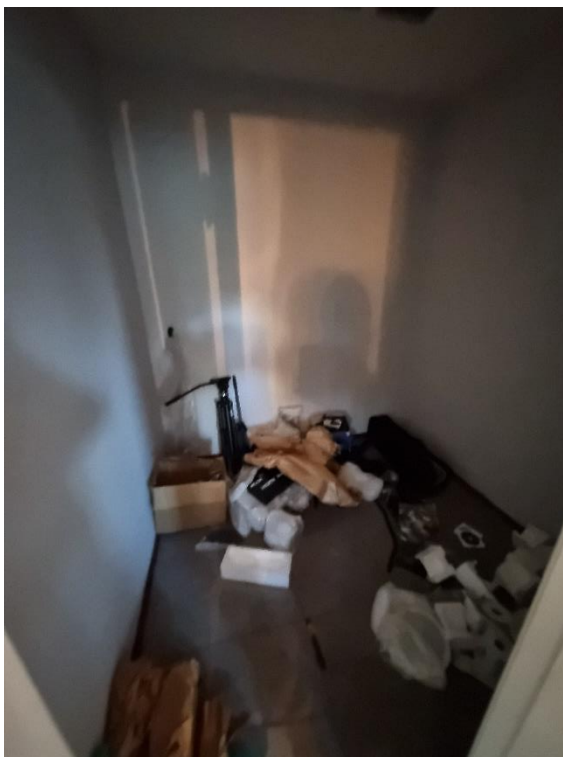


Figura 30 – Closet - 1º Pav. – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 31 – Sala 07 - 2º Pav. - Fonte: Autor



Figura 32 – Sala 07 - 2º Pav. – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 33 – Sótão 02 - 2º Pav. - Fonte: Autor



Figura 34 – Sótão 01 - 2º Pav. - Fonte: Autor

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

6.1. ENQUADRAMENTO DO LAUDO

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Este laudo de avaliação garante “Grau de Fundamentação II” e “Grau de Precisão III”.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

6.2. DADOS UTILIZADOS

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua das Graúnas, 144 – Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo - SP				
Área terreno (m²): 300,00	Área construída (m²): 379,00	Inscrição Imobiliária: 029-122-28-0	Tipo: Casa	Padrão: Superior
Testada (m): 12,00	Profundidade (m): 25,00	Fator Testada 0,964	Fator Profundidade 1,000	Ano de construção (estim.): 2000
Foc 0,773	Coef. Padrão - R8N 2,656	Índice Fiscal (R\$/m²) R\$ 609,99	Estado de conservação d - entre regular e necessitando de reparos simples	

Elemento Comparativo A			
Endereço: Rua dos Bicos-de-Lacre, 1015 – Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo - SP			
Fonte: VivaReal - ID 2562460672			
Ano de construção: NA	Valor divulgado: R\$ 750.000,00	Tipo: Terreno	
Área total (m²) 300,00	Área construída (m²): 0,00	Padrão: NA	
Testada (m): 12,00	Profundidade (m): 25,00	Coef. Padrão: NA	
Estado de conservação: NA			

Elemento Comparativo B			
Endereço: Rua das Rolinhas, 150 – Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo - SP			
Fonte: VivaReal- ID 2619320688			
Ano de construção:	Valor divulgado:	Tipo:	
NA	R\$ 830.000,00	Terreno	
Área total (m²)	Área construída (m²):	Padrão:	
300,00	0,00	NA	
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:	
12,00	25,00	NA	
Estado de conservação: NA			

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Elemento Comparativo C			
Endereço: Rua dos Faisões, 40 – Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo - SP			
Fonte: VivaReal - ID 2625295739			
Ano de construção: NA	Valor divulgado: R\$ 899.000,00	Tipo: Terreno	
Área total (m²) 300,00	Área construída (m²): 0,00	Padrão: NA	
Testada (m): 12,00	Profundidade (m): 25,00	Coef. Padrão: NA	
Estado de conservação: NA			

Elemento Comparativo D			
Endereço: Rua dos Sabiás, 613 – Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo - SP			
Fonte: VivaReal - ID 2568379917			
Ano de construção:	Valor divulgado:	Tipo:	
NA	R\$ 720.000,00	Terreno	
Área total (m²)	Área construída (m²):	Padrão:	
300,00	0,00	NA	
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:	
12,00	25,00	NA	
Estado de conservação: NA			

Elemento Comparativo E			
Endereço: Rua dos Faisões, 249 – Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo - SP			
Fonte: VivaReal - ID 2624425559			
Ano de construção:	Valor divulgado:	Tipo:	
NA	R\$ 885.000,00	Terreno	
Área total (m²)	Área construída (m²):	Padrão:	
300,00	0,00	NA	
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:	
12,00	25,00	NA	
Estado de conservação: NA			

6.3. CÁLCULOS REALIZADOS

Para a realização dos cálculos, foram utilizados os dados extraídos da Ficha de Informação Cadastral – Anexo I e a Tabela 4, abaixo, para cálculo dos fatores de testada e profundidade.

Tabela 4 – Grupos I e II - Situação paradigma em destaque (retirado do IBAPE-SP).

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coeficiente de Área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade						
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	Fr	Pmi	Pma	"f"	"p"	Ce	Ca				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,2	0,5	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,5	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas de ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥ 800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-		Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2500 (1)*		
	4ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-		Aplica-se item 10.3.3		2500	1200 - 4000 (1)*		

6.3.1. VALOR DAS BENFEITORIAS

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, o valor das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de ajuste ao mercado, de acordo com a fórmula abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_{am}$$

Em que:

Vi – Valor de mercado do imóvel.

Vt – Valor do terreno, calculado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

Fam – Fator de ajuste ao mercado, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação.

Para obter-se o valor das benfeitorias, utiliza-se a fórmula a seguir:

$$Vb = R_8N \times Pc \times Ac \times Foc$$

Onde:

R₈N – Valor unitário de referência (R\$/m²); neste caso, o CUB-SP (Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo – obtido no portal SindusCon SP).

Pc – Índice referente ao padrão construtivo (retirado do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas” – Ibape 2019)

Ac – Área da construção.

Foc – Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação.

Desta forma, tem-se:

CUB/SP = R\$ 1.954,65 – (junho/2023)

Pc (casa principal) - padrão superior = 2,656

Ac (casa principal) = 355,00 m²

Pc (cobertura) - padrão simples = 0,142

Ac (cobertura) = 24,00 m²

Foc = 0,773 (estado de conservação “d” – entre regular e necessitando de reparos simples; idade estimada de 23 anos e idade referencial de 70 anos)

$$Vb = 1.909,14 \times [(2,656 \times 355,00) + (0,142 \times 24,00)] \times 0,773 = R\$ 1.396.498,92$$

6.3.2. VALOR DO TERRENO

O valor do terreno avaliando é obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando as amostras apresentadas no item 6.2.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Foram considerados os fatores de oferta, localização, testada e profundidade para homogeneização dos valores.

As tabelas a seguir apresentam o tratamento dos valores ofertados através de fatores, a fim de se atingir um valor unitário homogeneizado razoável para a situação.

Tabela 5 – Cálculos realizados para obtenção dos fatores.

Elemento Comparativo	A	B	C	D	E
Valor Oferta - 90% (R\$/m²)	R\$ 675.000,00	R\$ 747.000,00	R\$ 809.100,00	R\$ 648.000,00	R\$ 796.500,00
Área Terreno (m²)	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 2.250,00	R\$ 2.490,00	R\$ 2.697,00	R\$ 2.160,00	R\$ 2.655,00
Índice Fiscal	R\$ 627,93	R\$ 609,99	R\$ 609,99	R\$ 609,99	R\$ 609,99
Fator Transposição	0,971	1,000	1,000	1,000	1,000
Testada (m)	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Fator Testada	0,964	0,964	0,964	0,964	0,964
Profundidade Equiv. (m)	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
Fator Profundidade	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Tabela 6 – Homogeneização dos valores através das combinações dos fatores

Combinações "C"	A (R\$/m²)	B (R\$/m²)	C (R\$/m²)	D (R\$/m²)	E (R\$/m²)
C1: Tr	R\$ 2.185,72	R\$ 2.490,00	R\$ 2.697,00	R\$ 2.160,00	R\$ 2.655,00
C2: Fr	R\$ 2.169,43	R\$ 2.400,84	R\$ 2.600,43	R\$ 2.082,66	R\$ 2.559,93
C3: Pr	R\$ 2.250,00	R\$ 2.490,00	R\$ 2.697,00	R\$ 2.160,00	R\$ 2.655,00
C4: Tr + Fr	R\$ 2.105,15	R\$ 2.400,84	R\$ 2.600,43	R\$ 2.082,66	R\$ 2.559,93
C5: Tr + Pr	R\$ 2.185,72	R\$ 2.490,00	R\$ 2.697,00	R\$ 2.160,00	R\$ 2.655,00
C6: Fr + Pr	R\$ 2.169,43	R\$ 2.400,84	R\$ 2.600,43	R\$ 2.082,66	R\$ 2.559,93
C7: Tr + Fr + Pr	R\$ 2.105,15	R\$ 2.400,84	R\$ 2.600,43	R\$ 2.082,66	R\$ 2.559,93

Tr: transposição; Fr: frente ou testada; Pr: profundidade;

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Tabela 7 – Resultados obtidos (valor unitário final destacado em azul)

Combinações	Média (R\$/m²)	Desvio Padrão	Coef. Variação	Intervalo Conf. (80 %)	Intervalo Inferior	Intervalo Superior	Amplitude	Lim. Sup. (+30 %)	Lim. Inf. (-30 %)
C1	R\$ 2.383,18	R\$ 257,35	10,80	101,26	2.281,92	2.484,44	8,498%	3.098,13	1.668,23
C2	R\$ 2.313,34	R\$ 233,81	10,11	92,00	2.221,34	2.405,33	7,953%	3.007,34	1.619,34
C3	R\$ 2.399,25	R\$ 242,49	10,11	95,41	2.303,84	2.494,66	7,953%	3.119,03	1.679,48
C4	R\$ 2.297,27	R\$ 248,73	10,83	97,87	2.199,40	2.395,13	8,520%	2.986,45	1.608,09
C5	R\$ 2.383,18	R\$ 257,35	10,80	101,26	2.281,92	2.484,44	8,498%	3.098,13	1.668,23
C6	R\$ 2.313,34	R\$ 233,81	10,11	92,00	2.221,34	2.405,33	7,953%	3.007,34	1.619,34
C7	R\$ 2.297,27	R\$ 248,73	10,83	97,87	2.199,40	2.395,13	8,520%	2.986,45	1.608,09

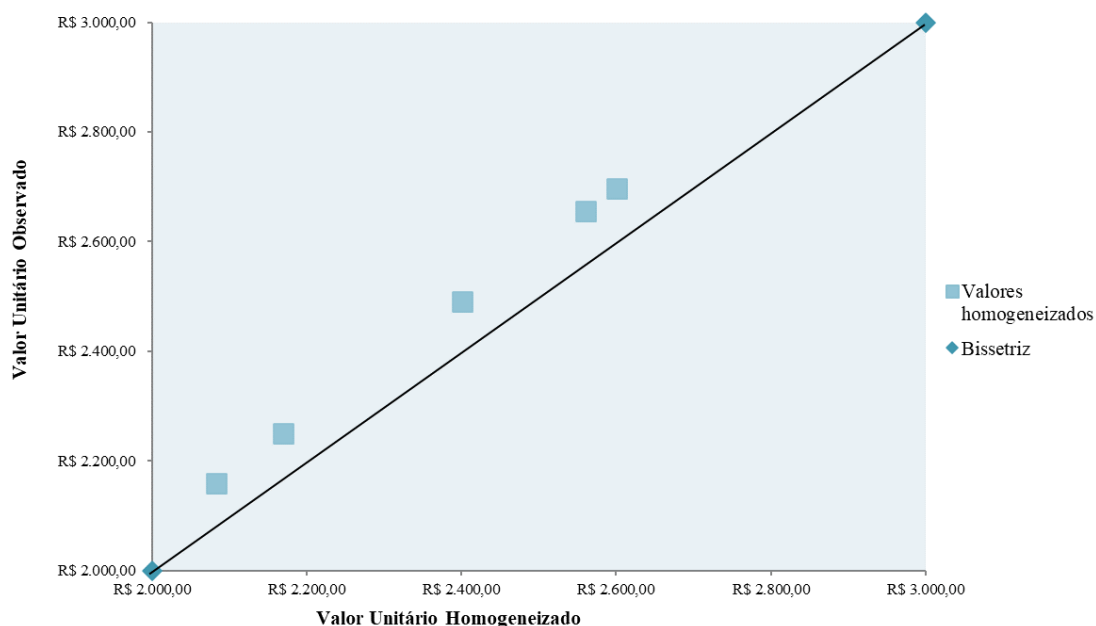


Figura 35 – Gráfico de homogeneização dos valores unitários

Para se obter o resultado mais preciso na avaliação, utiliza-se o valor unitário que apresenta menor amplitude e coeficiente de variação (destacado na tabela 7), sendo assim, tem-se:

$$V_{ut} = R\$ 2.313,34 / m^2$$

Feito isso, o valor de mercado do terreno avaliando é calculado e apresentado:

$$V_t = V_{ut} / [1 + (F_n - 1)] \times A_t$$

Onde:

- Vt: valor do terreno avaliando;
- Vut: valor unitário homogeneizado;
- Fn: fatores para situação paradigma (apenas o fator frente por ser diferente de 1);
- At: área do terreno

$$V_t = R\$ 2.313,34 / [1 + (0,964 - 1)] \times 300,00 = R\$ 669.017,93$$

6.3.3. VALOR DO IMÓVEL

Desta forma, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando é resultado da fórmula abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_{am}$$

$$V_i = (R\$ 1.396.498,92 + R\$ 669.017,93) \times 1,000 = R\$ 2.065.516,85$$

7. CONCLUSÃO

O imóvel avaliando localizado na **Rua das Graúnas, 144, Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09861-080**, após todas as análises realizadas, apresenta o seguinte valor de mercado:

R\$ 2.065.000,00 (dois milhões e sessenta e cinco mil reais)
--

8. ENCERRAMENTO

Dado por encerrada a missão, apresento o laudo em 35 (trinta e cinco) folhas, mais 03 (três) anexos, numeradas, esta última vai assinada e datada.

Nesses termos,

P. deferimento.

São Paulo, 13 de julho de 2023.



Victor Hugo Fontes de Almeida
Engenheiro Civil
CREA nº 50.698.273-90

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

ANEXOS

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Anexo I – FIC - Ficha de Informação Cadastral



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Data: 08/08/2022

Hora: 10:59:18

Inscr. Imobiliária: 029-122-28-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL

☒ Loteamento ☐ Área Não Pertencente A Parcelamento ☐ Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1 PARQUE DOS PÁSSAROS

Lote: 27

Quadra: 47

Situação ☒ Regular ☐ Irregular ☐ Clandestino ☐ Não Executado

Complemento: CONTÉM CLÁUSULAS RESTRITIVAS

PLANO DIRETOR LM 6184/11

☒ Macrozoneamento: MUC
☒ Zoneamento: ZRR
☐ Zonas Especiais
☐ Centralidade

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12

☒ OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial
Construtivo Adicional: ZRR

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15

☐ Setor:

BILLINGS - LE 13579/09

☐ Compartimento
☐ Sub Área

HIDROGRAFIA

☐ Curso d'água
☐ Nascente
☐ Represa

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS

☐ Municipal Planta:
☐ Estadual Planta:
☐ Federal Planta:

LEGISLAÇÃO GERAL

☐ LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais
☐ Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12
☒ Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15
☐ Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

RESTRIÇÕES ESPECIAIS

☐ Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)
☐ Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09
☒ Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí
☐ Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77
☐ Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5
☐ Área passível de contaminação
☒ Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017
☐ Área Tombada.

INTERFERÊNCIA NO LOTE

Tipo de Interferência **Observação**

<https://geo.saobernardo.sp.gov.br/sFic/Saida.mvc/fic>

1/2

- ☐ Faixa Non Aedificandi
☐ Instituição de Servidão
☐ Ocupação Administrativa

LOGRADOURO

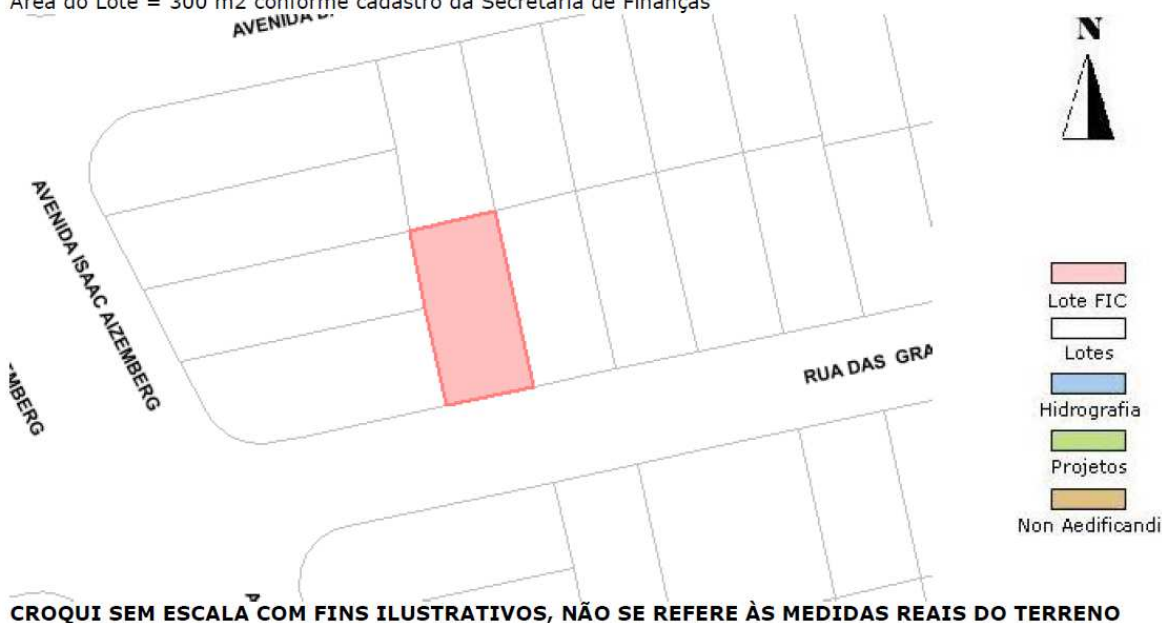
RUA DAS GRAÚNAS

Larg. Ofic	Larg. Real	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
14 m	5 m	☐	☒	☐	☒	LOCAL	

Obs.: ☐ Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

Observação: EMPREENDIMENTO COM CLÁUSULAS RESTRITIVAS

Área do Lote = 300 m² conforme cadastro da Secretaria de Finanças



CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

Anexo II - Cópia da Matrícula 11.307

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

matrícula

-11.307-

ficha

-1-

S. B. do Campo, 17 de agosto de 1979.

IMÓVEL

:- O terreno designado como sendo o Lote nº 27, da Quadra nº 47, localizada à Rua 1.021, no "PARQUE DOS PÁSSAROS" - FASE "B"; - medindo:- 12,00 metros de frente para a referida Rua 1.021 por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, - tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 300,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel com o lote nº 26, pelo lado esquerdo com os lotes nºs 28 e 29, e - nos fundos com o lote nº 02, todos da mesma quadra. Inscr. Munic. 29.03.19.01.-

PROPRIETÁRIA

:- PROGRESSO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO S/A - PROSBC, com sede nesta cidade, CGC. 45.948.015/0001-14.-

REGISTRO ANTERIOR

:- Transcrição nº 5.956; Av. 4, da matrícula nº 1.058; e matrícula nº 9.910, todas deste Registro Imobiliário.-

:-

= O OFICIAL =

R.1/11.307

:-

Em 17 de agosto de 1.979.-

ÔNUS

:- COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.-

PROMITENTE VENDEDORA

:- PROGRESSO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO S/A - PROSBC, acima qualificada,-

PROMITENTE COMPRADOR

:- EDMONDO GUGLIELMI, italiano, solteiro, maior, vendedor, RG. número 4.493.227, CIC. 270.702.988/20, domiciliado nesta cidade.-

FORMA DO TÍTULO

:- Instrumento particular passado em São Bernardo do Campo, datado de 16 de abril de 1.979.-

VALOR

:- R\$540.000,00, pagáveis da seguinte forma:- R\$20.800,00 já recebidos em 16 de abril de 1.979, como sinal e princípio de pagamento; duas parcelas do valor de R\$22.000,00 cada, vencendo a 1ª em 05-02-1.979 e a 2ª em 05-03-1.979; duas parcelas de R\$32.400,00 cada, vencendo a 1ª em 30-12-1.979 e a 2ª em 30-12-1.980. O saldo, no importe de R\$410.400,00, será pago através de 48 prestações mensais e consecutivas,

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

matrícula
-11.307-

ficha
-1-
verso

com vencimentos a partir de 20 de abril de 1.979, sendo 10 de R\$3.240,00; 10 de R\$5.400,00; 10 de R\$8.100,00; 10 de R\$11.340,00; e 08 de R\$16.200,00; parcelas e prestações essas representadas por notas promissórias.-

CONDIÇÕES

:- O presente compromisso é celebrado em caráter Irrevogável e

Irretratável, e com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

:- Bel. Ary José de Lima-Escr. Aut.

Av.2/11.307

:- Em 27 de agosto de 1.984.-

:- Por escritura de 04 de julho de 1.984, lavrada no 42 Cartório de Notas desta cidade, L2 83, Fls. 376/380, e Decreto nº 6.299, da Prefeitura Municipal, a Rua 1.021, é a atual - "RUA DAS GRAUNAS".-

REGISTRADO POR

:- Ana Maria Bonini Voidella-Escr. Aut.

R.3/11.307

:- Em 27 de agosto de 1.984.-

:- Por escritura de 04 de julho de 1.984, lavrada no 42 Cartório de Notas desta cidade, L2 83, Fls. 376/380, a proprietária:- PROGRESSO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO S/A. - PROSBC, com sede nesta cidade, sita à Rua Dr. Fláquer, nº 208, 2º andar, centro, GGC. 45.948.015/0001-14, "VENDEU" o imóvel à EDMONDO GUGLIELMI, italiano, solteiro, maior, vendedor, RG. 4.493.227, CIC. 270.702.988-20, residente e domiciliado à Rua México, nº 377, Jardim Santo Inácio, nesta cidade, pelo preço ajustado de R\$540.000,00, com as condições constantes do título.- V.Venal = R\$2.927.467,52.-

REGISTRADO POR

:- Ana Maria Bonini Voidella-Escr. Aut.

Av.4/11.307

:- Em 27 de agosto de 1.984.-

:- O compromisso de venda e compra, objeto do R.1 retro, "FICHA CANCELADO", à vista da escritura definitiva de venda e compra, constante do R.3/11.307.-

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matricula
-11.307-

GERAL
ficha
-2-

de São Bernardo do Campo

S. B. do Campo, 17 de agosto de 19 79

REGISTRADO POR

:- *Ana Maria Bonini Voidella*

Ana Maria Bonini Voidella-Escr.Auta.-

R.5/11.307

:- Em 16 de janeiro de 1.985.-

:- Por escritura de 17 de dezembro - de 1.984, lavrada no 4º Cartório - de Notas desta cidade, Lº 90, Fls. 196/199, o proprietário: EDMONDO GUGLIELMI, solteiro, qualificado na ficha nº 01, -- "VENDEU" o imóvel à JOSÉ ROBERTO LOTTO, brasileiro, técnico de manufatura, RG. 6.254.728, CIC. 493.266.948-87, casado - com NEIDE ROSA LOTTO, sob o regime da comunhão parcial de - bens, posteriormente à Lei 6.515/77, residente e domicilia- do à Rua Orestes Suster, nº 387, Bairro dos Casas, nesta ci- dade, pelo preço ajustado de R\$3.000.000, com as condições - constantes do título.-

REGISTRADO POR

:- *Ana Maria Bonini Voidella*

Ana Maria Bonini Voidella-Escr.Auta.-

Av.6/11.307

:- Em 25 de setembro de 1.997.

:- Por escritura de 06 de agosto de 1.997, lavrada no 2º. Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 762, Fls. 191, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se **atualmente inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº.029.122.028.000**

AVERBADO POR

:-

Silvana da Luz Trigo - Escrevente Autorizada

R.7/11.307

:- Em 25 de setembro de 1.997.

:- Pela mesma escritura mencionada na Av. 6 , desta matrícula, os proprietários:- **JOSÉ ROBERTO LOTTO e s/mr. NEIDE ROSA LOTTO**, do lar, brasileira, RG. 9.246.590-SSP-SP., CIC. 898.346.588/34, já qualificados, **VENDERAM o imóvel** à **ADONIAS SAMPAIO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG. 19.801.698-SSP-SP., CIC. 161.684.348/95, residente e domiciliado à Rua Dois, 196, Jardim das Orquídeas, em São Bernardo do Campo-SP., pelo preço ajustado de R\$27.000,00, com as demais condições constantes do título.

REGISTRADO POR

:-

Silvana da Luz Trigo - Escrevente Autorizada

(Vide Verso).-

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

matrícula
-11.307-

ficha
-2-
 verso

R.8/11.307

:- Em 26 de janeiro de 2.000.-

:- Por escritura de 21 de janeiro de 2.000, lavrada no 4º Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Lº. 332, Pág. 382/384, o proprietário:- **ADONIAS SAMPAIO DE OLIVEIRA, solteiro**, já qualificado, "**VENDEU**" o imóvel à **DALMIR VILLELA**, analista de sistemas, RG. 18.467.357-SSP-SP, CIG. 094.012.908-65, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **FLORA REGINA DA SILVA**, analista de sistemas, RG. 17.933.288-SSP-SP, CIG. 084.022.608-02, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Barão do Rio Branco, nº. 242, apto. 53, Parque Novo São Bernardo, em São Bernardo do Campo – SP., pelo preço ajustado de R\$100.000,00 (no qual acha-se incluído as Benfeitorias em Fase de Edificação) integralmente pagos da seguinte forma:- R\$87.142,00, neste ato em boa e corrente moeda nacional, do qual dão a devida quitação; e o restante do preço, ou seja, R\$12.858,00, representados por 03 Notas Promissórias, fixas, sem correção, mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$4.286,00, vencendo-se a primeira em data de 30 de abril de 2.000, e as demais todo dia 30 dos meses subsequentes até final liquidação. Que entretanto, fica convencionado na forma prevista no Artigo 1.163, do Código Civil (Pacto Comissório), que a falta do pagamento do saldo do preço na forma e prazo ajustado, implicará no direito deles Outorgantes desfazer a venda ou pedir o saldo do preço, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

Sérgio Ercoim – Oficial Substituto.-

Av.9/11.307

:- Em 19 de setembro de 2.001.-

:- O Pacto Comissório, objeto do R.8 desta matrícula, "**FICA CANCELADO**" à vista do requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 30 de agosto de 2.000.-

AVERBADO POR

Silvana da Luz Trigo - Escrevente Autorizada.-

Av.10/11.307

:- Em 08 de março de 2022.-

PREMONITÓRIA ARTIGO 828 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

:- Por requerimento passado em Ribeirão Preto – SP, datado de 15 de fevereiro de 2022, **procede-se a presente averbação nos termos do Artigo 828 do Código de Processo Civil**, para ficar constando que

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula
-11.307-

Ficha
-3-

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

CNS Nº 11.252-4

S. B. do Campo, 08 de março de 2022.-

ITAÚ UNIBANCO S.A, CNPJ. 60.701.190/0001-04, ajuizou Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, em face de DALMIR VILLELA, CPF. 094.012.908-65, **SBCOACHING CORPORATE CONSULTORIA EM PERFORMACE LTDA (NOME FANTASIA: SBCOACHING SERVICES)**, CNPJ. 11.799.953/0001-88, que foi distribuída no dia 09/02/2022. Processo Digital n.º 1010952-46.2022.8.26.0100, conforme certidão expedida pela 42ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, assinado digitalmente pelo Sr. José Eduardo Aith, Coordenador do Unid. de Proc. Judicial das 41ª a 45ª Varas Cíveis do Foro Central Cível, cujo valor da causa é de R\$1.369.272,41.-
(Prenotação n.º 291764 de 22/02/2022)

AVERBADO POR

Bela. Edivânia de Moraes Montalvão - Oficiala Substituta.-

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. DO CAMPO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica e autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do parágrafo 1º da lei nº.6015 de 31/12/1973, com referência a ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, integralmente RELATADAS na presente cópia da mencionada matrícula, foi emitida sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória nº.2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Nada Mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula. São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

MARCOS JOSÉ CAMPOS - ESCRIVENTE AUTORIZADO



Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
1125243C3011307C13000722P

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2023 às 21:28, sob o número WJMJ23413904990. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010952-46.2022.8.26.0100 e código RMKIEWU.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Anexo III - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART



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
28027230230963206

1. Responsável Técnico

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2615625713

Registro: 5069827390-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

Endereço: Praça PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, S/N

Complemento: 16º Andar

Cidade: São Paulo

Processo Judicial: 1010952-46.2022.8.26.0100 Data de Nomeação: 23/06/2022

Valor: R\$ 7.500,00

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Ação Institucional:

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada à Art nº:

Nº:

CEP: 01501-900

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua DAS GRAÚNAS

Complemento:

Cidade: São Bernardo do Campo

Data de Início: 16/05/2023

Previsão de Término: 16/08/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Proprietário: Dalmir Villela

Nº: 144

Bairro: INDEPENDÊNCIA

UF: SP

CEP: 09861-080

Código:

CPF/CNPJ: 094.012.908-65

Endereço: Avenida INDUSTRIAL

Complemento:

Cidade: Santo André

Data de Início: 16/05/2023

Previsão de Término: 16/08/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Proprietário: Dalmir Villela

Nº: 3405

Bairro: CAMPESTRE

UF: SP

CEP: 09080-511

Código:

CPF/CNPJ: 094.012.908-65

4. Atividade Técnica

Execução

1

Avaliação

de imóveis

Quantidade

Unidade

152,00000

metro quadrado

Avaliação

de imóveis

395,00000

metro quadrado

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

5. Observações

Avaliação dos seguintes imóveis: Avenida Industrial, nº 3.405, Campestre, Santo André / SP - CEP 09080-511 - Matrícula 44.333 (1º CRI de Santo André/SP) | Rua das Graúnas, 144, Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09861-080 Matrícula 11.307 (2º CRI 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.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

7. Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 13 de julho de 2023

Local data

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA - CPF: 395.275.128-67

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

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 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 22/06/2023

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230230963206

Versão do sistema

Impresso em: 23/06/2023 08:34:22