

**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 **Avenida Industrial, nº. 3.405, Campestre, Santo André / SP - CEP 09080-511**, cadastrado sob o número do contribuinte 01.009.034 e descrito na matrícula nº 44.333 registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André – 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: $C_p = (P_{mi} / P_e)^p$;
 3. Para P_e inferior $1/2 P_{mi}$ adota-se: $C_p = (0,5)^p$;

4. Se a profundidade equivalente for superior à máxima, até o triplo da mesma, ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte: $C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \times (P_{ma} / P_e)^p \}]$;

5. Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$.

- 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 avaliada, 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 14h30, 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 Avenida Industrial, nº. 3.405, Campestre, Santo André / SP - CEP 09080-511, está cadastrado sob o nº do contribuinte 01.009.034. A quadra apresenta uso predominante do solo “Misto” e está inserida na “Zona Especial – Eixo Tamanduateí”, conforme informações retiradas do mapa Siga Santo André (disponível em: <http://sigamapa.santoandre.sp.gov.br>). Apresenta ainda Índice Fiscal de R\$ 698,07/m², segundo informações retiradas do Anexo I – “Valores de Referência do m² do Terreno” da Lei nº 10.419/2021 de Santo André – SP.

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 plana, entre às principais vias de acesso à região a Av. dos Estados, Av. Dom Pedro II e Av. Presidente Kennedy e a 400 m da estação Utinga da Linha 10 – Turquesa da CPTM. A região conta com uma ocupação mista 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 e metrô.

5.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno onde está construído o imóvel avaliando, possui um formato irregular, apresenta-se em nível em relação ao logradouro e sua topografia é plana sendo descrito pela Matrícula 44.333 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André – SP da seguinte forma:

“...medindo...9,85 m de frente...18,50 m do lado direito...onde confronta com o prédio 3.413...do lado esquerdo...23,90 m, onde confronta com o prédio 3.397...e nos fundos mede 8,00 m onde confronta com o lote 14...encerrando uma área de 169,60 m²...”

5.3. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

De acordo com o espelho do IPTU, a benfeitoria apresenta área construída de 152,00 m². Entretanto, conforme levantamento realizado in loco, verificou-se uma área construída total de aproximadamente 175,00 m², dividida entre 145,00 m² para a casa principal e 30,00 m² para cobertura localizada a frente do imóvel, sendo estas as áreas consideradas para realização dos cálculos desta avaliação.

Conforme levantamento realizado durante a vistoria a referida área é dividida entre térreo e o 1º pavimento. O térreo é dividido entre área externa (frente e fundo), salão principal (cobertura), bar, caixa, cozinha, circulação e 3 wcs, enquanto o 1º pavimento é dividido em 03 salas e banheiro.

Ainda, de acordo com o observado durante a avaliação e o relatório fotográfico apresentado na sequência, o imóvel apresenta idade aparente de 40 anos, e seu estado de conservação é classificado, segundo o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape São Paulo – SP, como “F – Necessitando de Reparos Simples e Importantes”. Além disso, a cobertura pode ser classificada como “Padrão Simples” e a casa principal como “Padrão Médio”, se enquadrando nas seguintes especificações retiradas do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape/SP:

GRUPO 4 – COBERTURA

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

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

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

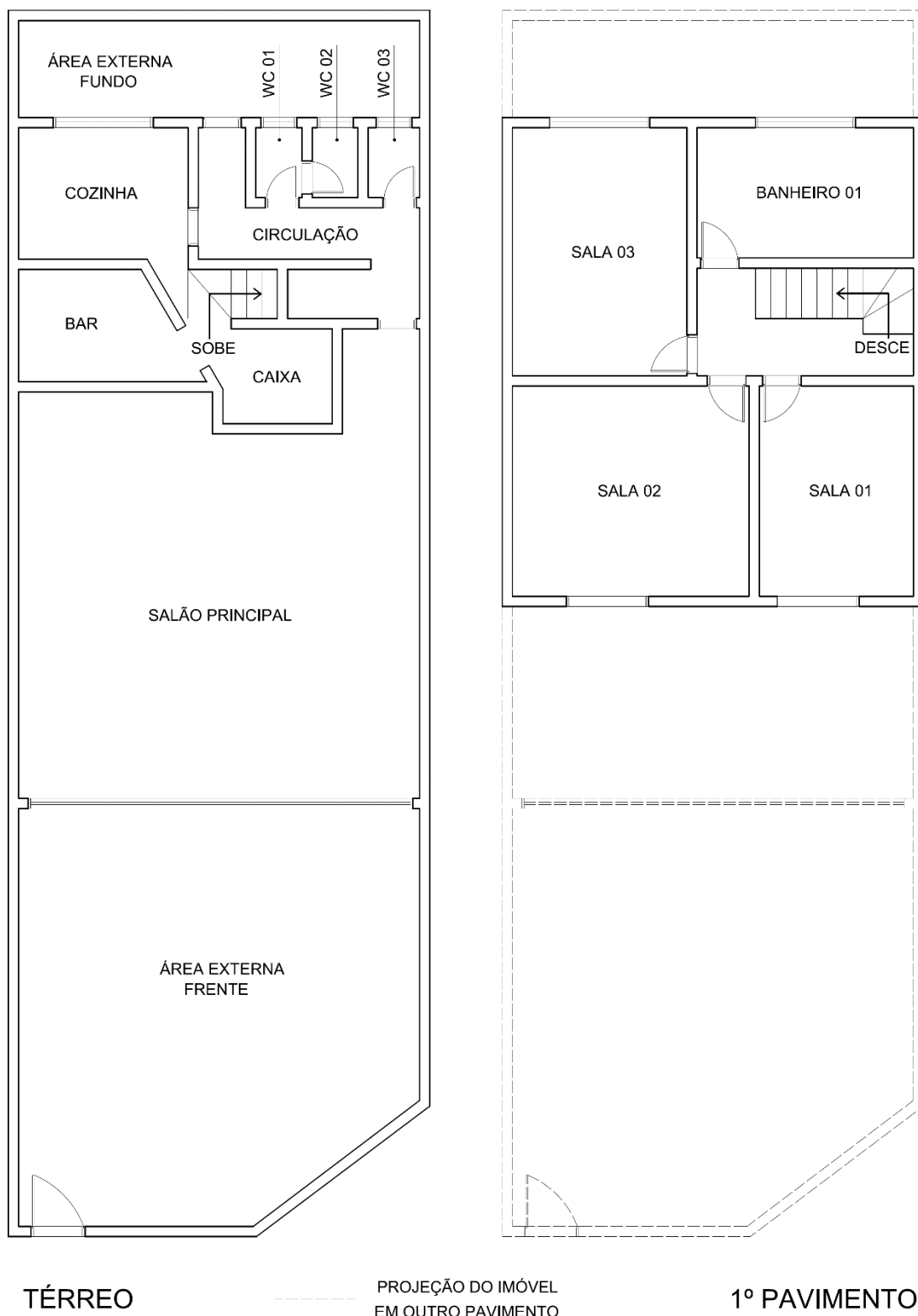


Figura 2 – Croqui do imóvel (sem escala) – Fonte: Autor

5.4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 – Foto aérea do imóvel – Fonte: Autor



Figura 4 – Foto aérea do imóvel avaliando – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 5 – Fundos do imóvel avaliando – Fonte: Autor



Figura 6 – Fachada do imóvel avaliando – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 7 – Av. Industrial sentido Av. Goiás – Fonte: Autor

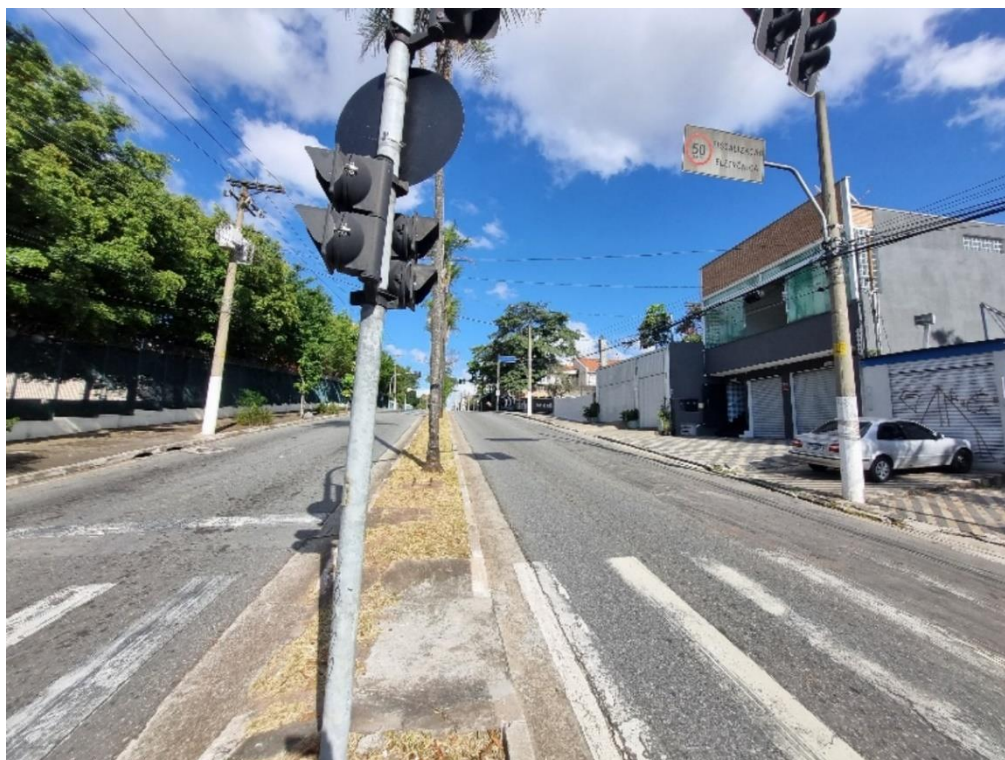


Figura 8 – Av. Industrial sentido Av. Tietê – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 9 – Área externa frente – Fonte: Autor



Figura 10 – Salão principal – Térreo – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 11 – Caixa – Térreo – Fonte: Autor



Figura 12 – Bar – Térreo – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 13 – Circulação – Térreo – Fonte: Autor

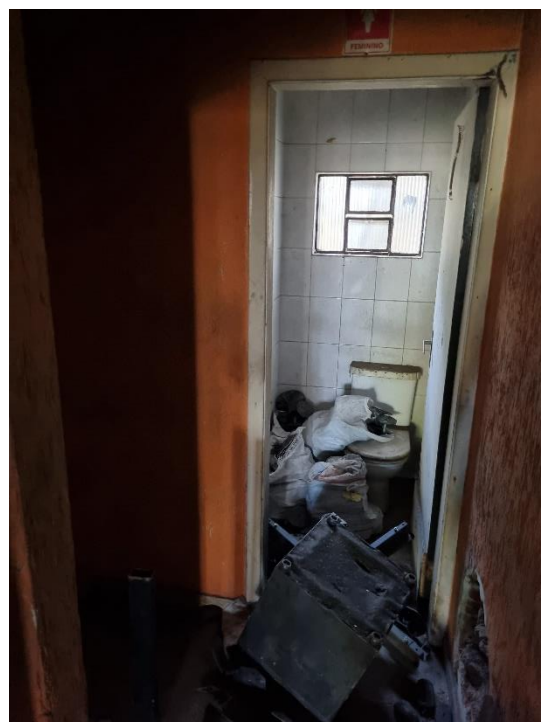


Figura 14 – Circulação – Térreo – Fonte: Autor



Figura 15 – WC 03 – Térreo – Fonte: Autor



Figura 16 – Circulação - Térreo – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 17 – WC 01 – Térreo – Fonte: Autor



Figura 18 – WC 02 – Térreo – Fonte: Autor



Figura 19 – Cozinha – Térreo – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 20 – Área externa fundos – Térreo – Fonte: Autor

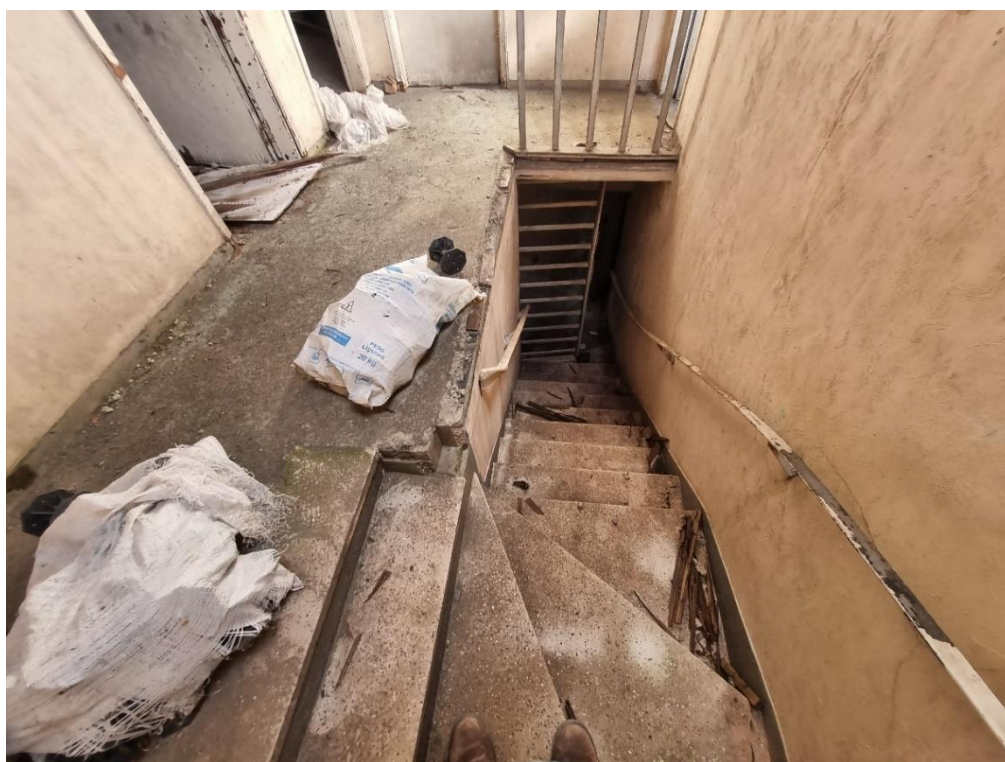


Figura 21 – Escada – Fonte: Autor



Figura 22 – Circulação – 1º Pav. – Fonte: Autor



Figura 23 – Telhado circulação – 1º Pav. – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 24 – Sala 01 – 1º Pav. – Fonte: Autor



Figura 25 – Sala 02 – 1º Pav. – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 26 – Sala 03 – 1º Pav. – Fonte: Autor



Figura 27 – Banheiro – 1º 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

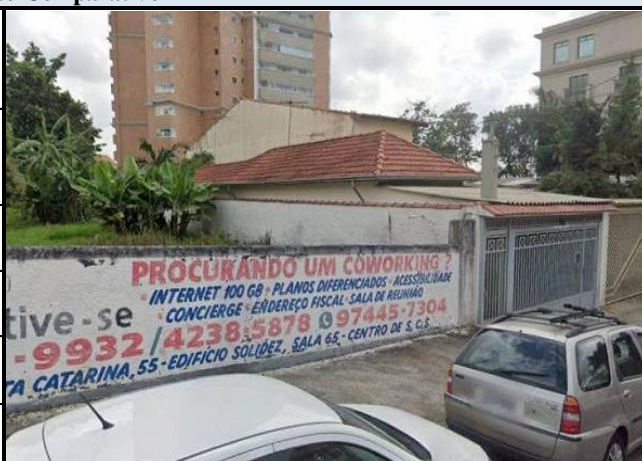
6.2. DADOS UTILIZADOS

Imóvel Avaliando				
Endereço: Avenida Industrial, 3405 - Campestre, Santo André - SP				
Área terreno (m²): 169,60	Área construída (m²): 175,00	Classificação Fiscal: 01.009.034	Tipo: Casa	Padrão: Médio
Testada (m): 9,85	Profundidade (m): 17,22	Fator Testada 1,003	Fator Profundidade 1,205	Ano de construção (estim.): 1983
Foc 0,501	Coef. Padrão - R8N 2,154	Índice Fiscal (R\$/m²) R\$ 698,07	Estado de conservação f - necessitando de reparos simples e importantes	

Elemento Comparativo A			
Endereço: Alameda dos Pinheiros, 623 - Campestre, Santo André - SP			
Fonte: Guaíra Negócios Imobiliários - VivaReal - ID 2582782640			
Ano de construção:	Valor divulgado:	Tipo:	
NA	R\$ 600.000,00	Terreno	
Área total (m²)	Área construída (m²):	Padrão:	
244,00	NA	NA	
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:	
7,50	32,53	NA	
Estado de conservação: NA			

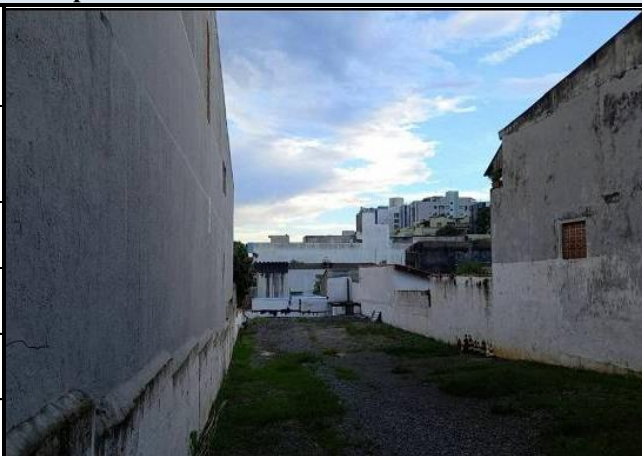


Elemento Comparativo B			
Endereço: Rua Conselheiro Justino, 671 - Campestre, Santo André - SP			
Fonte: Guaíra Negócios Imobiliários - VivaReal - ID 2581836588			
Ano de construção:	Valor divulgado:	Tipo:	
NA	R\$ 500.000,00	Terreno	
Área total (m²)	Área construída (m²):	Padrão:	
250,00	NA	NA	
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:	
5,00	50,00	NA	
Estado de conservação: NA			



VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Elemento Comparativo C		
Endereço: Rua Marina, 1510 - Campestre, Santo André - SP		
Fonte: Newcore - ZAP - ID 2631754975		
Ano de construção: NA	Valor divulgado: R\$ 1.449.370,00	Tipo: Terreno
Área total (m²) 500,00	Área construída (m²): NA	Padrão: NA
Testada (m): 10,00	Profundidade (m): 50,00	Coef. Padrão: NA
Estado de conservação: NA		



Elemento Comparativo D		
Endereço: Avenida Prestes Maia, 848 - Campestre, Santo André - SP		
Fonte: Invictus Imóveis - VivaReal - ID 2611713785		
Ano de construção: NA	Valor divulgado: R\$ 1.100.000,00	Tipo: Terreno
Área total (m²) 338,00	Área construída (m²): NA	Padrão: NA
Testada (m): 10,00	Profundidade (m): 33,80	Coef. Padrão: NA
Estado de conservação: NA		



Elemento Comparativo E		
Endereço: Avenida Dom Pedro II, 2651 - Campestre, Santo André - SP		
Fonte: Campestre Imóveis - CÓD. 8044		
Ano de construção: NA	Valor divulgado: R\$ 1.200.000,00	Tipo: Terreno
Área total (m²) 400,00	Área construída (m²): NA	Padrão: NA
Testada (m): 10,00	Profundidade (m): 40,00	Coef. Padrão: NA
Estado de conservação: NA		



6.3. CÁLCULOS REALIZADOS

Para a realização dos cálculos, foram utilizados os dados extraídos das Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023 (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 III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,2	0,5	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	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.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,5	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,5	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	

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:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fam$$

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

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 obsolescimento e ao estado de conservação.

Desta forma, tem-se:

$$CUB/SP = R\$ 1.954,65 - (\text{junho}/2023)$$

$$Pc = \text{padrão médio (casa principal)} = 2,154$$

$$Pc = \text{padrão médio (cobertura)} = 0,142$$

$$Ac (\text{casa principal}) = 145,00 \text{ m}^2$$

$$Ac (\text{cobertura}) = 30,00 \text{ m}^2$$

Foc = 0,501 (estado de conservação “f” – necessitando de reparos simples e importantes; idade 40 anos e idade referencial de 70 anos)

$$Vb = 1.954,65 \times [(2,154 \times 145,00) + (0,142 \times 30,00)] \times 0,501 = R\$ 310.030,14$$

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.

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\$ 540.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.304.433,00	R\$ 990.000,00	R\$ 1.080.000,00
Área Terreno (m²)	244,00	250,00	500,00	338,00	400,00
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 2.213,11	R\$ 1.800,00	R\$ 2.608,87	R\$ 2.928,99	R\$ 2.700,00
Índice Fiscal	R\$ 598,35	R\$ 698,07	R\$ 598,35	R\$ 731,32	R\$ 864,28
Fator Transposição	1,167	1,000	1,167	0,955	0,808
Testada (m)	7,50	5,00	10,00	10,00	10,00
Fator Testada	1,059	1,149	1,000	1,000	1,000
Profundidade Equiv. (m)	32,53	50,00	50,00	33,80	40,00
Fator Profundidade	1,000	1,022	1,022	1,000	1,000

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

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\$ 2.581,95	R\$ 1.800,00	R\$ 3.043,66	R\$ 2.795,83	R\$ 2.180,76
C2: Fr	R\$ 2.344,18	R\$ 2.067,66	R\$ 2.608,87	R\$ 2.928,99	R\$ 2.700,00
C3: Pr	R\$ 2.213,11	R\$ 1.838,83	R\$ 2.665,14	R\$ 2.928,99	R\$ 2.700,00
C4: Tr + Fr	R\$ 2.713,02	R\$ 2.067,66	R\$ 3.043,66	R\$ 2.795,83	R\$ 2.180,76
C5: Tr + Pr	R\$ 2.581,95	R\$ 1.838,83	R\$ 3.099,93	R\$ 2.795,83	R\$ 2.180,76
C6: Fr + Pr	R\$ 2.344,18	R\$ 2.106,48	R\$ 2.665,14	R\$ 2.928,99	R\$ 2.700,00
C7: Tr + Fr + Pr	R\$ 2.713,02	R\$ 2.106,48	R\$ 3.099,93	R\$ 2.795,83	R\$ 2.180,76

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

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\$ 2.555,36	R\$ 537,75	21,04	211,59	2.343,77	2.766,94	16,560%	3.321,96	1.788,75
C2	R\$ 2.487,43	R\$ 368,08	14,80	144,83	2.342,60	2.632,25	11,645%	3.233,65	1.741,20
C3	R\$ 2.411,52	R\$ 482,85	20,02	189,99	2.221,53	2.601,50	15,757%	3.134,97	1.688,06
C4	R\$ 2.655,04	R\$ 416,02	15,67	163,69	2.491,35	2.818,73	12,330%	3.451,55	1.858,53
C5	R\$ 2.579,13	R\$ 537,35	20,83	211,43	2.367,70	2.790,56	16,395%	3.352,87	1.805,39
C6	R\$ 2.511,20	R\$ 360,53	14,36	141,85	2.369,35	2.653,05	11,298 %	3.264,56	1.757,84
C7	R\$ 2.678,81	R\$ 416,24	15,54	163,77	2.515,04	2.842,59	12,227%	3.482,46	1.875,17

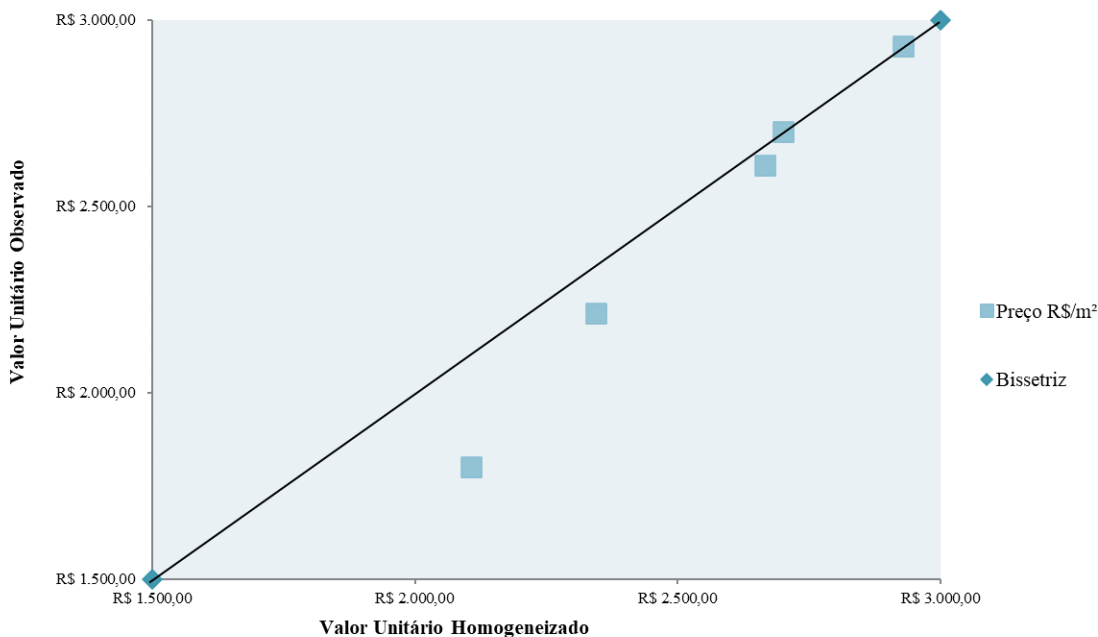


Figura 28 – Gráfico de homogeneização dos valores unitários

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:

$$V_{ut} = R\$ 2.511,20 /m^2$$

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:

- V_t: valor do terreno avaliando;
- V_{ut}: valor unitário homogeneizado;
- F_n: fatores para situação paradigma (fator testada e profundidade apresentados no item 6.2);
- A_t: área do terreno

$$V_t = R\$ 2.511,20 / [1 + (1,003 - 1) + (1,205-1)] \times 169,60 = R\$ 352.565,83$$

6.3.3. VALOR DO IMÓVEL

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

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

$$V_i = (R\$ 352.565,83 + R\$ 310.030,14) \times 1,000 = R\$ 662.595,97$$

7. CONCLUSÃO

O imóvel avaliando localizado na **Avenida Industrial, nº. 3.405, Campestre, Santo André / SP - CEP 09080-511**, após todas as análises realizadas, apresenta o seguinte valor de mercado:

R\$ 662.000,00 (seiscentos e sessenta e dois mil reais)
--

8. ENCERRAMENTO

Dado por encerrada a missão, apresento o laudo em 31 (trinta e uma) 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 – Espelho do IPTU

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL IPTU		LANÇAMENTO 708446868		TIPO CLASS FISCAL: 01.009.034	
PROPRIETÁRIO / CONTRIBUINTE RESPONSÁVEL DIRCE BRAGHETTO		INFORMAÇÃO DO IMÓVEL			
		DESCRIÇÃO	ÁREA (M2)	VALOR VENAL (R\$)	
		TERRENO	169,00	108.713,75	
ENDEREÇO DO IMÓVEL AVN INDUSTRIAL, 3405 - CAMPESTRE - SANTO ANDRE - SP CEP: 09080-511		PRÉDIO	152,00	314.863,54	
		TERRENO EXCEDENTE	0,00	0,00	
		GRUPO DE LANÇAMENTO	RESIDENCIAL		
ENDEREÇO PARA NOTIFICAÇÃO AVN SEN VERGUEIRO, 936 APT 72 B JD D MAR - CENTRO - SAO BERNARDO DO CAMPO - SP CEP: 09750-000		DISCRIMINAÇÃO DO LANÇAMENTO			
		DESCRIÇÃO	FMP	R\$	
		IMPOSTO PREDIAL	310,39	1.332,36	
LOTEAMENTO / QUADRA / LOTE BR UTINGA / 58 / P/15		IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	0,00	
EXERCÍCIO 2021		TOTAL LANÇAMENTO	310,39	1.332,36	

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

Anexo II – Cópia da Matrícula 44.333

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
 GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA	FIGHA
44.333	01

Santo André, 15 de Outubro de 1984.

IMÓVEL: UM PRÉDIO, sob nº 3.405, da Avenida Industrial, e seu respectivo terreno, constituído de parte do lote 15, da quadra 58, situado no Bairro Utinga, nesta cidade e Comarca de Santo André, medindo o terreno, que é de forma irregular, - 9,85m, de frente para a referida Avenida, 18,50ms. do lado direito da frente aos fundos, onde confronta com o prédio nº 3.413, propriedade de Delísio Aleotti; do lado esquerdo também da frente aos fundos, mede 23,90ms., onde confronta com o prédio 3.397, propriedade de Isabel dos Santos Lena; e nos fundos mede 8,00ms. onde confronta com o lote 14, propriedade de Pão de Açúcar S/A, Ind. e Com. encerrando uma área de 169,60ms². Classificado na PMS André, sob nº 01.009.034.-

PROPRIETÁRIOS:- JOÃO BAPTISTA VILLELA, ou João Batista Villela, alfaiate, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com DIRCE BRAGHETTO VILLELA, de prendas domésticas, brasileiros, titulares do cic. nº 493.747.378, residente e domiciliados nesta cidade, na Rua Bernardino de Campos, nº 31.-

Registro Anterior:- Transcrição nº 60.293- deste registro.-

O Oficial-Substº:-

(Luiz Fernando Rodrigues Pinto)

R.O./M. 44.333, em 15 de Outubro de 1.984.-
 Do Formal de Partilha expedido em 17 de Setembro de 1.980, pelo 3º Ofício de Justiça desta cidade e Comarca de Santo André, e, extraído dos Autos de Desquite Amigável, processo nº 1415/76, aditado em 18 de Junho de 1.984, das mesmas notas e Ofício, devidamente legalizado, verifica-se que em virtude do desquite dos proprietários acima referidos e qualificados, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em Cr\$282.300, ficou pertencendo exclusivamente a DIRCE BRAGHETTO VILLELA, brasileira, de prendas domésticas, desquitada, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Industrial, nº 3.405, a qual voltou a usar o nome de solteira, DIRCE BRAGHETTO.-, nos termos da Sentença homologada em 04 de Agosto de 1.980, transitada em julgado.- V.V.Cr\$5.764.035,00.-

O Oficial-Substº:

(Luiz Fernando Rodrigues Pinto)

L.

continua no verso

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

MATRICULA
44.333

FICHA
1
VERSO

Av.2/M 44.333, em 29 de novembro de 1.999
Título prenotado sob nº 199460 aos 23/11/1999.

Divórcio

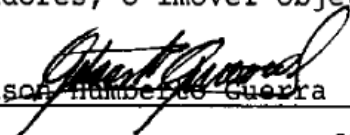
Do requerimento de 03/11/1999, e da averbação feita à margem do assento de casamento, apresentada por certidão, microfilmada nesta data, verifica-se que o desquite de DIRCE BRAGHETTO, retro mencionado, foi convertido em divórcio.-


Gilson Humberto Guerra

R.3/M 44.333, em 17 de dezembro de 1.999
Título prenotado sob nº 199999 aos 13/12/1999.

Venda e compra

Por instrumento particular de 10/12/1999, a proprietária, com a interveniência da Caixa Economica Federal-CEF, CGC/MF. nº. 00.360.305/0001-04, e com a anuência de Darley Villela Menon, brasileira, casada, RG.nº 7.550.857, CPF/MF.nº 764.753.958-20 e s/md. José Antonio Menon, brasileiro, RG.nº 5.709.493-7 e - CPF/MF.nº 657.861.738-87 e Doroty Villela, brasileira, solteira, maior, RG.nº 13.449.032 e CPF.nº 031.972.688-65, transmitiu por venda feita à DAIMIR VILLELA, brasileiro, casado com comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, analista de sistemas, portador da RG.nº 18.467.357, CIC.nº 094.012.908-65 e sua mulher FLORA REGINA DA SILVA, brasileira, analista de sistemas, portadora da RG.nº 17.933.288, CIC.nº 084.022 608-02, res. e dom. na Rua Barão do Rio Branco, nº 242, aptº. 53, em S.B.do do Campo-SP, pelo valor de R\$100.000,00, sendo R\$94.262,00 correspondente ao valor debitado na conta vinculada do FGTS dos compradores, o imóvel objeto da matrícula.-


Gilson Humberto Guerra

...continua na ficha 2...

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL**

**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5**

MATRÍCULA

44.333

FICHA

2

Santo André, 08 de março de 2.022

...continuação da ficha 1...

Av. 04, aos 08 de março de 2.022

1110053310000AV4M44333226

Título prenotado sob nº. 501879, aos 22 de fevereiro de 2.022.

Existência de ação

Por requerimento datado de 15 de fevereiro de 2.022, e da certidão expedida aos 21 de fevereiro de 2.022 pela 42ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo, Capital, assinada digitalmente por José Eduardo Aith, Coordenador do Unid. De Proc. Judicial, e demais documentos que o acompanham, enviada eletronicamente a esta Serventia sob nº. AC001314193, aos 22 de fevereiro de 2.022, é feita a presente averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuída aos 09 de fevereiro de 2.022, e admitida em juízo, à 42ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo, Capital, processo digital nº. 1010952-46.2022.8.26.0100, onde são partes ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ sob nº. 60.701.190/0001-04 (exequente); e DALMIR VILLELA, já qualificado; E OUTROS (executado), cujo valor da causa é R\$1.369.272,41.

Amirabeti
Andréa Mirabeti Arruda Formagio – Escrevente Autorizada

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP
CERTIDÃO

Certifico que o imóvel da presente matrícula tem sua situação, com referência à ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ONUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, integralmente notificadas na presente cópia da mencionada matrícula, até a presente data retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. O referido é verdade e Dou Fé. Santo André, data abaixo indicada.

O OFICIAL



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: acessar link 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