

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

**Processo Digital: 0000300-84.2021.8.26.0564**

**Enzo Zanon**, brasileiro, perito avaliador, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob nº 32.793, estabelecido nesta Cidade na Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, **nomeado como perito avaliador** nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Perdas e Danos, em que **JACQUES GASSMANN e outro** move contra **MÁRIO ANTUNES DOS SANTOS e outro**, em cumprimento ao Despacho de fls. 144-145, e intimação recebida em 16/05/2023, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o **Laudo de Avaliação anexo**.

Conforme referido despacho ficou autorizada mediante a apresentação deste Laudo, a expedição da guia **para levantamento do valor referente aos honorários já depositados (fls. 181)**, sendo assim fica requerido a esta serventia o procedimento para tal, comunico também que o **Formulário – MLE**, já se encontra em cartório preenchido, assinado e disponível para qualquer processo. Informo ainda que fica aceita a proposta de arbitramento como sendo os honorários definitivos.

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

São Bernardo do Campo, 10 de Julho de 2023.

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

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**BASE – JULHO 2023.**

ENZO ZANON, Corretor de Imóveis, Perito Avaliador, Habilitado junto ao CRECI sob nº 32.793, desde 1987, Habilitado no âmbito Judicial desta Comarca desde 2003, estabelecido à Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, e-mail: [enzo@enzozanonimoveis.com.br](mailto:enzo@enzozanonimoveis.com.br), vem por meio deste **Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica**, apresentar sua avaliação realizada nas seguintes características:

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

**Imóvel Avaliando:** Rua Mato Grosso nº 346 e 111, Parque Imigrantes, São Bernardo do Campo.

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

## **FINALIDADE**

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

## **IMÓVEL AVALIANDO**

Dois **prédios residenciais** sob nºs **346 e 111** e seu respectivo terreno designado como sendo **o lote “R”**, da **quadra “48”**, com frente para **Rua Mato Grosso**, (346) e **Via de Servidão** (111) no **Parque Imigrantes**, localizado no **Jardim da Represa**, Município, Distrito, Comarca e **2ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo**, neste Estado, descrito e **caracterizado no Instrumento Particular (fls. 91-95) não levado à registro**, inserido em **área maior, não loteada**, descrita nas **matrículas nº 53.996 e nº 54.128** ambas pertencentes ao 2º Registro de Imóveis desta comarca, devidamente inscrito no Cadastro Municipal sob **contribuinte nº 524.030.048.000.**

## VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de **03/07/2023**, após outras tentativas anteriores, estive novamente no imóvel a ser avaliado, desta vez acompanhado pela **Dra. Cristiane** a qual obtive o contato e se apresentou como sendo administradora do imóvel, e lá fomos recebidos, no **nº 346 pelo Sr. Carlos, que se apresentou como locatário**, e no **nº 111 pelo Sr. Mizaél, que se apresentou como proprietário**. Após apresentar algumas peças dos autos e os argumentos sobre a necessidade da vistoria para avaliação, fui autorizado adentrar nos imóveis e pude assim **vistoriá-los por completo**, tanto no 346 quanto no 111, sempre devidamente **autorizado e acompanhado por ela advogada e pelos ocupantes**.

Pude constatar tratar-se de **dois prédios residenciais assobradados (346 e 111)** de **“Padrão Popular”**, que se encontram edificadas, ambos sobre o **LOTE “R”**, benfeitorias estas que totalizam **293,84 m<sup>2</sup> de área construída** e cujo **terreno mede 183,70 m<sup>2</sup>** (Lançamento IPTU anexo 2) que possui as seguintes medidas: **7,00 metros de frente** para Rua Mato Grosso, **28,00 metros** da frente aos fundos pelo **lado direito** de quem da rua olha para o imóvel, **30,00 metros** da frente aos fundos pelo **lado esquerdo** seguindo a mesma orientação e **6,00 metros na linha dos fundos** onde confronta para a **Via de Servidão**, possuindo o **terreno um pequeno aclave** com relação ao Rua Mato Grosso.

## CASA 346 FRENTE PARA RUA MATO GROSSO:

- Um sobrado edificado sem recuo da calçada, fora das regras construtivas do município, sem projeto aprovado e de forma muito simples. Na entrada, no nível da rua, possui um **hall/terraço**, com grades de ferro e piso com cerâmica popular, **copa-cozinha** com piso em cerâmica popular, azulejos de parede nas áreas da cozinha, porta e janela de alumínio, tudo padrão popular, nos fundos possui **um banheiro** também com revestimentos cerâmicos de piso e parede de padrão popular, vitraux de alumínio, louças e metais básicos e porta sanfonada, há **dois pequenos quartos, sem janelas e sem portas**, os quais possuem piso com revestimento em cerâmica popular e são utilizados como dormitórios, existe ainda uma **entrada lateral**, com piso revestido em cerâmica popular sem revestimentos de parede e uma **escada de ferro tipo “caracol”** que dá acesso ao pavimento superior. No **pavimento superior** encontramos uma outra moradia, com **copa-cozinha**, com revestimentos de piso em cerâmica popular e nas paredes somente nas “áreas molhadas” e vitraux de alumínio, (nesta copa, que também é utilizada de sala, existe uma porta social com acesso externo, porém, não regular, pois sai no terreno vizinho), uma **lavanderia conjugada com um quarto** sem porta e sem separação, com revestimento de piso em cerâmica popular, **um banheiro** com revestimentos cerâmicos populares, metais e louças básicas, **um quarto sem janela**, com porta sanfonada de plástico, piso revestido em cerâmica popular, além disso, um compartimento sem acabamento onde se acessa a escada caracol que leva ao pavimento inferior. As paredes em alvenaria e forros não possuem massa fina, estão com pintura látex sobre massa grossa.

## APRESENTAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

O imóvel possui vocação residencial multifamiliar, está edificado nos moldes de **residência assobradada**. Seu padrão construtivo pode ser considerado **baixo-popular e necessitando de muitos reparos simples e importantes**. Considerando as estruturas, distribuição e acabamentos, podemos afirmar que a **idade inicial das benfeitorias é de aproximadamente 30 anos**.

## CASA 111 (FUNDOS) FRENTE PARA VIELA DE SERVIDÃO:

- Uma casa térrea assobrada, também sem recuo da calçada, fora das regras construtivas do município, sem projeto aprovado e de forma muito simples. Na entrada, no nível da rua, possui um corredor lateral descoberto, com porta social de entrada de ferro, piso em ardósia, muros com chapisco, pintura parcial, uma lavanderia e um quarto de despejo, revestimentos somente de piso em cerâmica popular, neste corredor ainda se encontra edificada, fora dos padrões, uma escada externa para acesso à área de serviço, **cozinha pequena** com revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto de padrão popular e bem conservado, porta de vidro e janela de alumínio, **uma sala de jantar**, com revestimentos de piso em cerâmica popular e janelas de alumínio, **uma sala de estar** e corredor, com revestimentos de piso em cerâmica popular, forro em lambril, janela de vidro e alumínio e porta em madeira, tudo popular, **dois quartos**, com revestimentos de piso em cerâmica popular, forros em lambril, janelas em vidro e alumínio, portas folhadas em madeira e ferragens populares, **um banheiro** também com revestimentos cerâmicos de piso e parede ½ barra de padrão popular, vitraux de alumínio, louças e metais básicos e porta sanfonada em plástico. No **pavimento superior** encontramos uma **área de serviço**, com revestimentos de piso em cerâmica popular e nas paredes somente nas “áreas molhadas”, demais paredes com pintura látex sobre massa grossa, porta e janelas em alumínio sem laje e sem forro com cobertura em telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

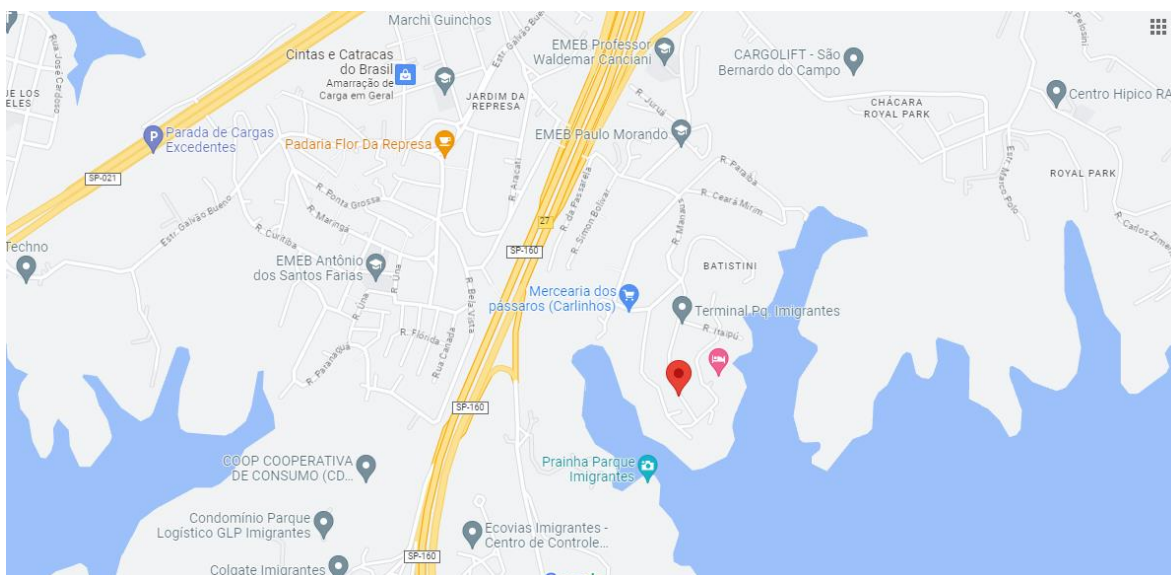
### APRESENTAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

O imóvel possui vocação residencial, está edificado nos moldes de **residência térrea, assobradada somente com a área de serviço**. Seu padrão construtivo pode ser considerado **baixo-popular em estado regular e necessitando apenas de reparos simples**. Considerando as estruturas, distribuição e acabamentos, podemos afirmar que a **idade inicial das benfeitorias é de aproximadamente 25 anos**.

## CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

O Bairro onde se encontra o empreendimento é uma Região Periférica da Cidade, possui ocupação predominante de residências populares e irregulares. Trata-se de uma região popular, com muitos loteamentos irregulares e alguns núcleos de favela. A região situa-se as margens da Represa Billings está enquadrada pelo Plano Diretor 6.184/11 como Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais, (Anexo 3) por isso, provavelmente, a irregularidade dos lotes e registros imobiliários, bem como a informalidade das construções. O imóvel está localizado em uma via local, tranquila e com pouquíssimo fluxo. O bairro possui toda infraestrutura básica, além disso, conta com um pequeno centro comercial onde se encontra pequenos mercados e outros comércios de bairro, além de um terminal de ônibus, tudo isso distante aproximadamente 400 metros do avaliando. Com relação ao Centro de São Bernardo, o imóvel fica à aproximadamente 10,5 Km.

## MAPA DA REGIÃO.



## ANÁLISE MERCADOLÓGICA DE VENDA

Conforme informações de imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, o atual momento é de recuperação, onde encontramos Ofertas Razoáveis, Demanda Razoável, mas Absorção ainda Lenta. **O mercado de venda de imóveis, localizados em loteamentos irregulares e sem título de propriedade registrado, é um mercado totalmente paralelo ao mercado normal,** a maioria das imobiliárias não trabalham com essas ofertas, esses imóveis não podem ser financiados pelo SFH, as alienações na maioria das vezes são realizadas entre particulares e só são noticiadas por meio de Instrumentos Particulares não levados à registro.

## METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

Para apuração do valor de venda, sempre utilizamos a regra da composição entre **VALOR DO TERRENO, somado ao VALOR DAS BENFEITORIAS**, onde o valor de terreno se apura pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e as benfeitorias através das Normas Vigentes, utilizando como critério “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP”. Fica difícil neste trabalho, encontrar o valor do terreno pelo Método Comparativo, haja vista as explicações relatadas na Análise Mercadológica acima.

Em uma pesquisa verbal, elaborada nas redondezas do imóvel avaliando, pude conversar com alguns moradores e comerciantes locais, os quais expressaram sua ideia de valor e comentaram sobre alguns casos que sabiam ter sido concretizados, além disso, utilizando do próprio conhecimento de mercado deste perito, que consegue reconhecer as nuances e os limites destas informações, consegui estabelecer uma média, mais próxima possível dos preços praticados na região, definindo assim o valor do **metro quadrado de terreno em R\$ 1.000,00 (Um Mil Reais).**



## DETERMINAÇÃO DE VALOR DE TERRENO

**Valor de Terreno R\$ 183.700,00.**  
(183,70 m<sup>2</sup> X R\$ 1.000,00 o Valor Unitário do Terreno)

## EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS DAS BENFEITORIAS

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

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

VC = Valor de Construção.

S = Área Total Construída.

Vu = Valor Unitário

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

L = Limite (Tabela de Coeficientes)

**Nota Importante:** Dos **293,84 m<sup>2</sup> de área total construída** apontada pela Secretária de Finanças do Município, temos uma divisão aproximada **entre as duas casas**, Frente e Fundos, **346 e 111**, as quais apesar de possuírem quase a mesma idade, possuem características de conservação bem diferentes. Essas **características influenciam** na construção da **Tabela Ross-Heidecke**, assim, passaremos a considerar os cálculos das benfeitorias em duas etapas, **casa 346 (Rua Mato Grosso) com 177,00 m<sup>2</sup> de construção**, e a **casa 111 (Viela de Servidão) com 116,84 m<sup>2</sup> de construção**.

**$V_u = R\$ 1.954,65 / m^2$  (R8-N)**  
**SINDUSCON – SP – (Junho de 2023)**  
**Residência (Vida Útil = 60 anos) – Padrão Médio-Baixo (Normal).**

**CASA 346 FRENTE PARA RUA MATO GROSSO:**

Estado de Conservação: **Necessitando de Reparos Simples e Importantes.**

Idade Aparente: **30 anos.**

**$S = 177,00 m^2$ .**

**$K_d = 0,418$  (Ross-Heidecke).**

**$L = 1,2$  (Intervalo Máximo).**

**$VC = 177,00 m^2 \times R\$ 1.954,65 \times 0,418 \times 1,2$ .**

**$VC = R\$ 173.540,07$ .**

**R\$ 980,45 o valor do  $m^2$  da Construção da Casa 346.**

**CASA 111 (FUNDOS) FRENTE PARA VIELA DE SERVIDÃO:**

Estado de Conservação: **Entre Regular e Reparos Simples.**

Idade Aparente: **25 anos.**

**$S = 116,84 m^2$ .**

**$K_d = 0,650$  (Ross-Heidecke).**

**$L = 1,2$  (Intervalo Máximo).**

**$VC = 116,84 m^2 \times R\$ 1.954,65 \times 0,650 \times 1,2$ .**

**$VC = R\$ 178.137,40$ .**

**R\$ 1.524,62 o valor do  $m^2$  da Construção da Casa 111.**

## DETERMINAÇÃO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO

**Valor de Construção R\$ 351.677,47.**

(177,00 m<sup>2</sup> X R\$ 980,45 o Valor Unitário das Benfeitorias Casa 346)

(116,84 m<sup>2</sup> X R\$ 1.524,62 o Valor Unitário das Benfeitorias Casa 111)

## CONCLUSÃO DO VALOR DE VENDA

Com base em pesquisa realizadas na região, ponderando as características dos dados obtidos que permitem contemporizar as distorções e conjuntamente ao critério de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP”, **conclui-se que o Valor de Mercado da Venda do Imóvel, (Terreno + Construção) objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica é de R\$ 535.400,00 (Quinhentos e Trinta e Cinco Mil e Quatrocentos Reais) em números arredondados.**

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 32 páginas**, incluindo Petição, Capa, Parecer Técnico, Material Fotográfico, Lançamento de IPTU e Ficha de Informação Cadastral (FIC).

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

São Bernardo do Campo, 10 de Julho de 2023.

**Enzo Zanon**

**Creci 32.793**

Habilitado desde 1.987.

Documento Firmado Digitalmente.

**Anexo 1**  
**Relatório Fotográfico**  
**do Imóvel Avaliando.**

**FACHADA EXTERNA DO IMÓVEL (CASA 346)  
E PERSPECTIVAS DA RUA MATO GROSSO.**



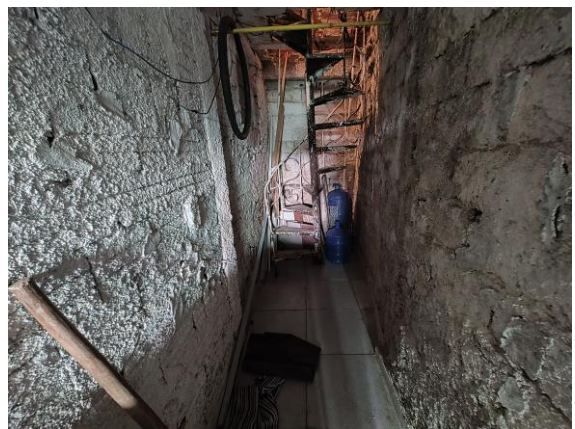
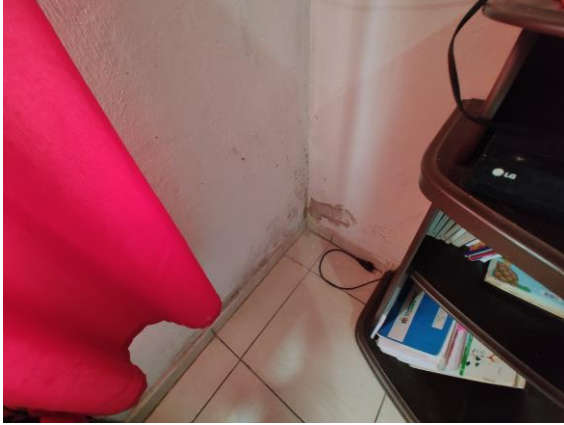
**PAVIMENTO TÉRREO DO SOBRADO 346  
RUA MATO GROSSO.**



**PAVIMENTO TÉRREO DO SOBRADO 346  
RUA MATO GROSSO.**

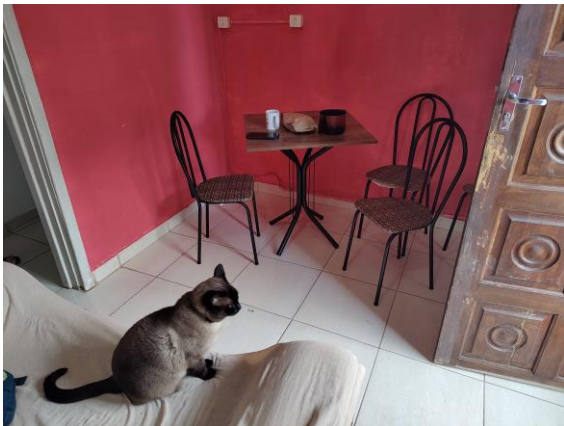


**PAVIMENTO TÉRREO DO SOBRADO 346  
RUA MATO GROSSO.**





**PAVIMENTO SUPERIOR DO SOBRADO 346  
RUA MATO GROSSO.**



**PAVIMENTO SUPERIOR DO SOBRADO 346  
RUA MATO GROSSO.**



**PAVIMENTO SUPERIOR DO SOBRADO 346  
RUA MATO GROSSO.**



**PAVIMENTO SUPERIOR DO SOBRADO 346  
RUA MATO GROSSO.**



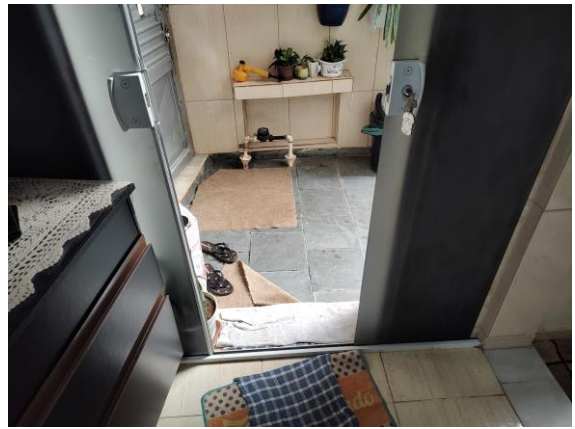
**FACHADA EXTERNA DO IMÓVEL (CASA 111)  
E PERSPECTIVAS DA VIELA DE SERVIDÃO.**



**PAVIMENTO TÉRREO CASA 111 – VILEA DE SERVIDÃO.**



PAVIMENTO TÉRREO CASA 111 – VILEA DE SERVIDÃO.

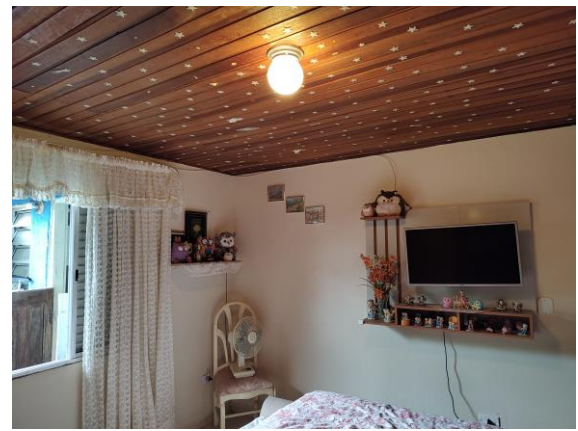


PAVIMENTO TÉRREO CASA 111 – VILEA DE SERVIDÃO.





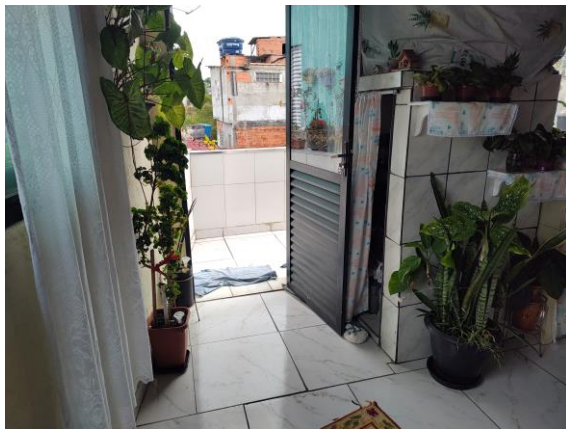
PAVIMENTO TÉRREO CASA 111 – VILEA DE SERVIDÃO.



**PAVIMENTO TÉRREO CASA 111 – VILEA DE SERVIDÃO.**



**PAVIMENTO SUPERIOR CASA 111 – VILEA DE SERVIDÃO.**



**Anexo 2**  
**Lançamento IPTU – 2023**  
**Cadastro PMSBC.**



**Anexo 3**  
**Ficha de Informação Cadastral**  
**FIC – Geoportal.**



27/06/2023, 13:19

PMSBC - FIC

- Faixa Non Aedificandi
- Instituição de Servidão
- Ocupação Administrativa

**LOGRADOURO**

RUA MATO GROSSO

Larg. Ofic	Larg. Real	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
14 m		5 m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LOCAL

**Observação:**

- Área Encravada
- Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

**Observação:** LEI MUNICIPAL Nº 3610, DE 10/12/1990, DENOMINA OFICIALMENTE ESTA PARTE DO LOTEAMENTO COMO "PARQUE IMIGRANTES"

Área do Lote = 183,70 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças

