

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

**Processo: 0032111-38.2016.8.26.0564**

**Enzo Zanon**, brasileiro, corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob nº 32.793, estabelecido à Rua Gonçalves Dias nº 320, apto 53, Centro, nesta Cidade, **nomeado como perito avaliador** nos Autos Ação de Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel, onde **SÉRGIO JOSÉ FRANCISCO** move contra **CASEMIRO KOVALEVSKI FILHO** e outra, em cumprimento ao despacho (fls. 20), vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o Laudo de Avaliação. (Folhas 02 a 18 anexas)

Requer ainda a Vossa Excelência a expedição da guia para levantamento dos honorários já depositados, (fls. 49) desde já os aceitando como definitivos.

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

São Bernardo do Campo, 05 de Janeiro de 2018.

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

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## BASE – JANEIRO 2018

Eu **ENZO ZANON**, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI sob nº 32.793, estabelecido à Rua do Gonçalves Dias nº 320, apto 53, Centro, nesta Cidade, venho por meio deste informar ao Exmo. Dr. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca, que foi realizada a avaliação do imóvel abaixo descrito no qual estive pessoalmente em 18/12/2017, e pude vistoriá-lo por completo, inclusive nas suas dependências internas, devidamente acompanhado e autorizado pelos moradores, que se apresentaram como sendo o Sr. Casemiro e Sra. Odete, os requeridos.

### 1 - IMÓVEL – LOCALIZAÇÃO

Um **prédio residencial sob nº 20** e seu respectivo terreno, pertencentes a um conjunto residencial localizado no **Bairro Rudge Ramos**, com frente para a **Rua Paulo Nagima**, perímetro Urbano, Município, Distrito, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na matrícula nº 34.870 no 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Contribuinte **PMSBC nº 013.034.094.000**.

## **2 - APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de um prédio residencial, contendo **112,70 m<sup>2</sup> de área construída**, (Lançamento Fiscal 2018) com aproximadamente **35 anos de construção**, e seu respectivo terreno medindo 8,15 metros de frente para a Rua Paulo Nagima; por 17,55 metros da frente aos fundos do lado direito, 18,35 metros da frente aos fundos pelo lado esquerdo; tendo nos fundos a largura de 8,015 metros, **encerrando uma área total de 142,16 m<sup>2</sup>**, conforme caracterizado na matrícula 34.870 no 1º CRI, **contendo as seguintes características:**

- **Três dormitórios (Um deles do tipo Suíte c/ w.c privativo)**, todos com piso revestido em carpete de madeira, pintura látex sobre massa fina, molduras de gesso, janelas de alumínio antigas e portas em madeira, **Banheiro da Suíte**, com revestimentos cerâmicos de piso e parede, banheira em fibra com hidro massagem, fechamento de box em vidro temperado, louças e metais de boa qualidade, pia de granito, vitraux de alumínio e porta de madeira.
- **Banheiro social**, com revestimentos cerâmicos de piso e parede, parede divisória em tijolo de vidro, fechamento de box em vidro temperado, louças e metais de boa qualidade, pia de granito, vitraux de alumínio e porta de madeira.
- **Sala ampla para 2 ambiente (em desnível) e Corredor**, com piso revestido em carpete de madeira, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina, teto rebaixado em gesso e moldura, porta-balcão em vidro sobre estrutura de alumínio.
- **Cozinha**, ampliada para entrada lateral, com revestimentos cerâmicos antigos de piso e parede, pia em granito, metais populares, portas em madeira e alumínio.

- **Edícula Superior - Dispensa c/ Banheiro**, localizada sobre a lavanderia, nos fundos do terreno, com acabamento rustico de piso e parede, laje sem cobertura, escada de acesso fora da norma, porta, vitraux e ferragem tudo em péssimo estado de conservação.
- **Lavanderia**, localizada aos fundos do terreno, com cobertura em laje, com revestimentos antigos de piso e parede e com tanque de plástico.
- **Quintal e Entrada Lateral**, parcialmente coberto, com revestimentos cerâmicos antigos de piso e parede.
- **Garagem coberta para dois veículos de porte médio + Jardim**, localizada no recuo frontal do imóvel, com cobertura parcial em telhas romanas sobre estrutura de madeira, com fechamento de portão automatizado de alumínio com pintura eletrostática, piso em cerâmica, paredes de divisa rusticas com pintura látex.

### 3 - OBSERVAÇÕES GERAIS

**3.1 - O imóvel** possui aproximadamente **35 anos de construção**. Sua estrutura não apresenta trincas ou rachaduras importantes, porém, há diversos pontos de infiltração e bolor. **A pintura interna** está razoável, já a **externa** necessita ser refeita e com tratamento anti-umidade. **Os revestimentos** de piso e parede são mistos, alguns renovados outros antigos tudo com conservação razoável. **As louças, metais e ferragens** são populares e estão razoavelmente conservados. **As portas** são antigas, porém, em madeira e com boa conservação, incluindo batentes. **As Janelas, Vitraux e Caixilhos** são em alumínio, porém, já antigos e um pouco desgastados, tudo em funcionamento. **Telhado e Coberturas** estão seminovos e em ótimo estado de conservação. **O Portão** é seminovo em alumínio com pintura eletrostática. **Resumidamente**, trata-se de um **imóvel razoavelmente conservado, precisando de alguns reparos simples**.

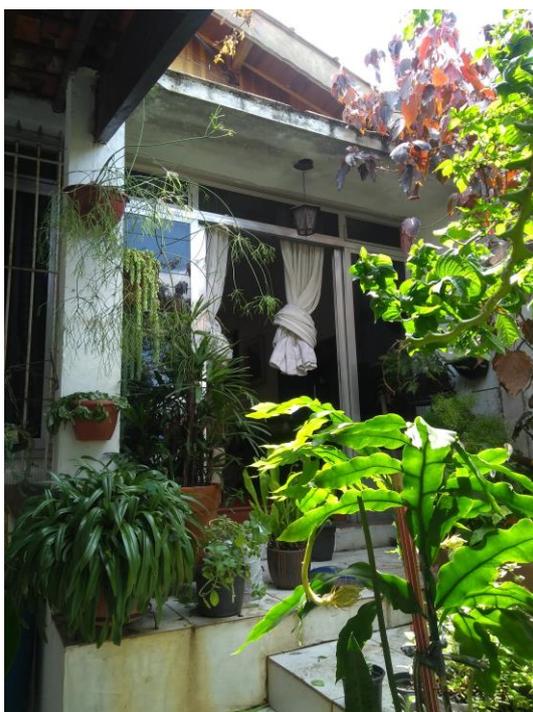




### 3.6 – VISTAS DA RUA.



### 3.7 – RECUO FRONTAL - GARAGEM / JARDIM.



### 3.8 – RECUOS - LATERAL / FUNDOS.



### 3.9 – TELHADO.



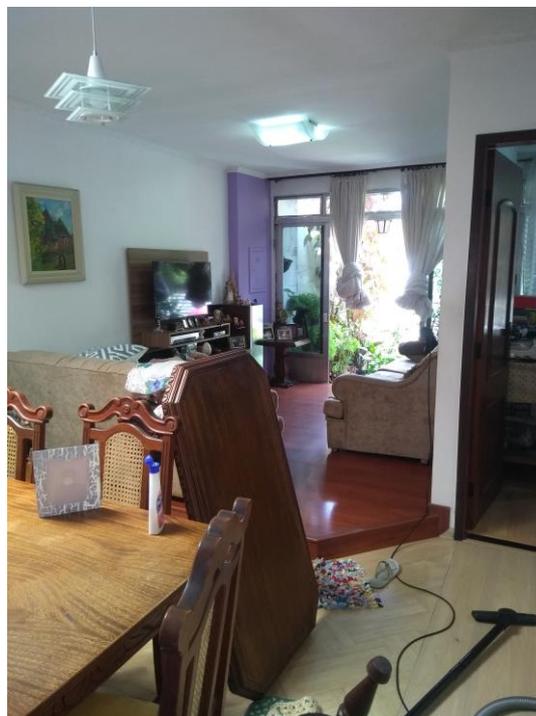
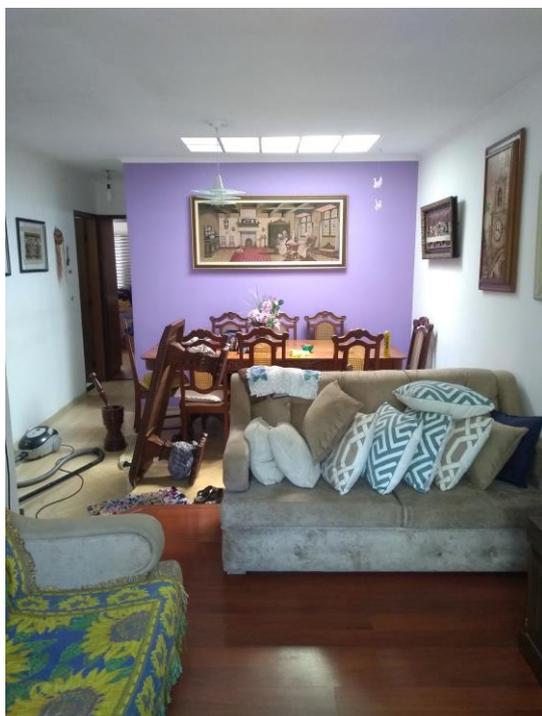
### 3.10 – EDICULA PAVIMENTO SUPERIOR.



### 3.11 – COZINHA.



### 3.12 – SALA 2 AMBIENTES.



### 3.13 – DORMITÓRIOS SIMPLES.



### 3.14 – SUÍTE.



### 3.15 – BANHEIRO SOCIAL.



## 3.16 – LANÇAMENTO FISCAL 2018.

		<b>MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO</b> <b>SECRETARIA DE FINANÇAS</b> <b>DEPARTAMENTO DA RECEITA</b>	
<b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2018</b>			
<p>O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:</p>			
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	013.034.094.000		
CONTRIBUINTE:	CASEMIRO KOVALEVSKI FILHO		
LOCAL DO IMÓVEL:	RUA PAULO NAGIMA	NÚMERO:	20
ÁREA DE TERRENO:	142,16 m <sup>2</sup>		
ÁREA PROPORCIONAL:	0,00 m <sup>2</sup>		
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	112,70 m <sup>2</sup>		
VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :	
R\$ 151.276,81	R\$ 52.020,31	R\$ 203.297,12	
<p>[DUZENTOS E TRÊS MIL, DUZENTOS E NOVENTA E SETE REAIS E DOZE CENTAVOS]</p>			
<p><b>RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.</b></p>			
<p>Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.</p>			
<p>EMITIDO NO DIA: 03/01/2018 ÀS 12:31:37</p>			
<p>Chave de Segurança: 68SRGKWWP</p>			
<p><i>A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.</i></p>			
<p><a href="http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br">www.sf.saobernardo.sp.gov.br</a></p>			

#### 4 – AMOSTRAS

**4.1 - Tipo:** Térrea **Área Constr.:** 143,70 m<sup>2</sup> **Característica:** 2 dorms./ 3 vagas.

**Idade Aparente:** 25 anos **Padrão:** Médio **Valor do M<sup>2</sup> da Construção:** R\$ 1.700,00.

**Observações:** Excelente conservação, vários itens modernizados.

**Valor Total do Imóvel:** R\$ 650.000,00 - **Em oferta**

**Endereço:** Rua Irineu Ferreira da Silva nº 53, Rudge Ramos. (150 metros da avaliando).

**Contato:** José Roberto Jardim - Fone: 4367-3370 / 99867-2316.

**Tipo de Terreno:** Lote Padrão Local. **Topografia:** Suave Declive.

**Área Total:** 225,36 m<sup>2</sup> **Valor do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.800,00.

**Homogeneização do m<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.800,00 x Fo (0.90) x Ft (1.10) = **R\$ 1.800,00.**

**4.2 - Tipo:** Sobrado **Área Constr.:** 130,00 m<sup>2</sup> **Característica:** 3 dorms.(suíte) / 3 vagas.

**Idade Aparente:** 30 anos **Padrão:** Médio **Valor do M<sup>2</sup> da Construção:** R\$ 1.600,00.

**Observações:** Precisa pintura externa, internamente boa conservação e planejados.

**Valor Total do Imóvel:** R\$ 500.000,00 - **Em oferta**

**Endereço:** Rua Irineu Ferreira da Silva nº 235, Rudge Ramos. (200 metros da avaliando).

**Contato:** Elisabeth Coppini - Fone: 4368-5780 / 98434-2967.

**Tipo de Terreno:** Lote Padrão Local / Esquina **Topografia:** Plano.

**Área Total:** 132,60 m<sup>2</sup> **Valor do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 2.200,00.

**Homogeneização do m<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 2.200,00 x Fo (0.90) x Fe (1.05) = **R\$ 2.090,00.**

**4.3 - Tipo:** Térrea **Área Constr.:** 200 m<sup>2</sup> **Característica:** 3 dorms. (suíte) 5 vagas

**Idade Aparente:** 40 anos **Padrão:** Médio **Valor do M<sup>2</sup> da Construção:** R\$ 800,00.

**Observações:** Precisa de reforma geral, péssimo estado de conservação.

**Valor Total do Imóvel:** R\$ 650.000,00 - **Em oferta**

**Endereço:** Rua Engenheiro Isac Garcez nº 587, Rudge Ramos. (500 metros da avaliando).

**Contato:** Porto Negócios Imobiliários - Fone: 2669-6968 / 2669-6938.

**Tipo de Terreno:** Lote Padrão Local / Esquina **Topografia:** Plano.

**Área Total:** 250,00 m<sup>2</sup> **Valor do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.960,00.

**Homogeneização do m<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.960,00 x Fo (0.90) x Fe (1.05) = **R\$ 1.862,00.**

**4.4 - Tipo:** Térrea **Área Constr.:** 171 m<sup>2</sup> **Característica:** 2 dorms. (suíte) 3 vagas  
**Idade Aparente:** 25 anos **Padrão:** Médio **Valor do M<sup>2</sup> da Construção:** R\$ 1.500,00.  
**Observações:** Antiga, porém, muito conservada, vários itens reformados.  
**Valor Total do Imóvel:** R\$ 750.000,00 - **Em oferta**  
**Endereço:** Rua Ângelo David Tome nº 74, Rudge Ramos. (600 metros da avaliando).  
**Contato:** Casari Imóveis - Fone: 4122-7777.  
**Tipo de Terreno:** Lote Padrão Local. **Topografia:** Plano.  
**Área Total:** 240,00 m<sup>2</sup> **Valor do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 2.050,00.  
**Homogeneização do m<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 2.050,00 x Fo (0.90) = **R\$ 1.845,00.**

**4.5 - Tipo:** Térrea **Área Constr.:** 225,35 m<sup>2</sup> **Característica:** 4 dorms. (suíte) 2 vagas  
**Idade Aparente:** 25 anos **Padrão:** Médio **Valor do M<sup>2</sup> da Construção:** R\$ 1.500,00.  
**Observações:** Bom acabamento, estilo moderno apesar da idade.  
**Valor Total do Imóvel:** R\$ 750.000,00 - **Em oferta**  
**Endereço:** Rua Gabriel D' Anunzio nº 172, Rudge Ramos. (570 metros da avaliando).  
**Contato:** Imobiliária Remaxi Maxxi - Fone: 4941-2121.  
**Tipo de Terreno:** Lote Padrão Local / Esquina **Topografia:** Suave Aclive.  
**Área Total:** 220,00 m<sup>2</sup> **Valor do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.870,00.  
**Homogeneização do m<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.870,00 x Fo (0.90) x Fe (1.05) = **R\$ 1.776,00**

#### 4.6 - EXPLICAÇÃO SOBRE AMOSTRAS E TRATAMENTO.

Para encontrarmos o valor real do imóvel, primeiramente separamos das amostras, os valores referentes “à construção”, permitindo assim enxergarmos com mais precisão **o valor do M<sup>2</sup> do terreno**, para isso utilizamos o método de desvalorização pelo tempo de uso, padrão e apresentação, para concluir o valor das benfeitorias de cada amostra.

Depois de **separado o valor do terreno**, foi realizado em cada amostra o **tratamento por fatores**, para ajustar pequenas divergências entre estes e o imóvel avaliando:

**Fo = Fator Oferta** – Aplicado quando as amostras ainda não foram efetivamente vendidas, tratando as mesmas de forma que representem uma melhor realidade de mercado, tendo em vista uma redução quase sempre praticada quando da venda efetiva, ou seja, valor final.

**Ft = Fator Topografia** – Aplicado para tratar as amostras quando em condições topográficas diferentes, seja desfavoráveis ou favoráveis com relação ao imóvel avaliando. A topografia tem relação direta com aproveitamento do terreno, com o custo de obra, distribuição e outros fatores, por isso merece tratamento específico.

**Fe = Fator Esquina** – Neste caso especificamente, ou seja, imóveis residenciais em lote padrão da região, aplicamos um delta positivo ao avaliando com relação às amostras localizadas em esquina, pois tal condição para residência prejudica o imóvel em vulnerabilidade, recuo obrigatório nas duas divisas e obviamente menor taxa de ocupação.

## **5 – CONCLUSÃO SOBRE O TERRENO**

As ofertas comparativas foram encontradas no mesmo bairro. Todos os terrenos estão dentro do mesmo padrão e estão enquadrados na mesma condição de uso de solo. Todos possuem topografias semelhantes ao do imóvel avaliado e após a homogeneização dos valores se verifica que todas as amostras se encontram **dentro do intervalo de confiança estabelecido pelo “critério da média”,** podendo assim, serem aceitas como bons comparativos.

Amostras	Valor Unitário do Terreno
01	R\$ 1.800,00
02	R\$ 2.090,00
03	R\$ 1.862,00
04	R\$ 1.845,00
05	R\$ 1.776,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 9.373,00</b>
<b>Média</b>	<b>R\$ 1.875,00</b>

**Intervalo de Confiança = de R\$ 1.500,00 até R\$ 2.250,00.**

**Média do Valor do m<sup>2</sup> do Terreno = R\$ 1.875,00**

## 6 - CONSIDERAÇÕES E CONCLUSÃO SOBRE A CONSTRUÇÃO

Com relação à construção do imóvel avaliando, a mesma possui aproximadamente **35 anos**, idade que será utilizada para formarmos o índice da Tabela Hoss-Heidecke, **sua conservação é razoável e se encontra entre o estado regular e necessitando de alguns reparos simples.**

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

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

VC = Valor de Construção.

S = Área Total Construída.

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

L = Limite (Tabela de Coeficientes)

Vu = Valor Unitário - Custo unitário básico no Estado de São Paulo em R\$/m<sup>2</sup>

$$Vu = \text{R\$ } 1.329,24 / \text{m}^2 \text{ (R8-N)}$$

**SINDUSCON – SP – (Dezembro de 2017)**

Casa Residencial Padrão Médio.

Estado de Conservação: Razoável.

Idade Aparente: 35 anos.

S = 112,70 m<sup>2</sup>.

Kd = 0,493 (Ross-Heidecke).

L = 1,60 (Intervalo Máximo).

VC = 112,70 m<sup>2</sup> x R\$1.329,24 X 0,493 x 1,6 = R\$ 118.166,45.

<b>Vida útil produto:</b>	<b>60</b>
<b>Idade avaliando:</b>	<b>35</b>
<b>Estado avaliando:</b>	<b>2,5</b>
<b>K avaliando:</b>	<b>0,493</b>

**VC = R\$ 1.050,00 o valor do m<sup>2</sup> da Construção**

## **7- DEFINIÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Depois de observados todos os itens importantes para a avaliação, tais como, mercado imobiliário do momento, tempo de construção, tamanho, acabamento, distribuição, localização, estado de conservação, viabilidade e principalmente outros imóveis em oferta na região, concluo que o referido imóvel tem o seguinte valor de venda:

**R\$ 385.000,00 (Trezentos e Oitenta e Cinco Mil Reais).**

Considerando: Terreno 142,16 m<sup>2</sup> X R\$ 1.875,00 o m<sup>2</sup> = R\$ 266.550,00.

Construção 112,70 m<sup>2</sup> X R\$ 1.050,00 o m<sup>2</sup> = R\$ 118.335,00.

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

Atenciosamente,

**ENZO ZANON**  
**Creci 32.793**  
**Habilitado desde 1.987.**  
**Documento Firmado Digitalmente.**