

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

Processo Digital: 1007823-33.2021.8.26.0564

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 Execução de Título Extrajudicial – Cobrança de Aluguéis, em que **ESPÓLIO DE ELIZEU DE OLIVEIRA e outros** move contra **DROGARIA TEM LIMITADA e outros**, em cumprimento ao R. Despacho (fls. 89 e 90), vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar os **Laudos 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. 100)**, 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, 13 de Dezembro de 2021.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO BASE – DEZEMBRO 2021.

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, vem por meio deste **Lauda 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: Avenida Omar Daibert nº 01, Quadra Z, Unidade 452, Condomínio Swiss Park, Bairro Demarchi, em S.B.Campo.

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

FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo **determinar o valor de venda de mercado do imóvel** avaliando e 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

Um **prédio residencial** designado como sendo a **Unidade Autônoma nº 452**, localizada no **Setor Z**, integrante do **Condomínio Swiss Park** com acesso pela **Avenida Omar Daibert nº 01**, no **Bairro Demarchi**, perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e **2ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo**, neste Estado, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na **matrícula nº 43.848** do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca e Inscrito do Cadastro Municipal sob **contribuinte nº 521.400.033.451**.

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de **06/12/2021**, após outras tentativas anteriores, estive novamente no condomínio Swiss Park, desta vez com horário previamente agendado com o requerido, e na unidade avalianda fui recebido pela moradora que se apresentou como sendo a **Sra. Thais**, esposa do requerido. Após apresentar algumas peças dos autos e os argumentos sobre a necessidade da vistoria para avaliação, fui autorizado adentrar ao imóvel e pude assim **vistoriá-lo por completo**, inclusive nas dependências internas, devidamente **autorizado e acompanhado por ela**, constatando tratar-se de:

Um **prédio residencial** de “**Padrão Médio-Alto**”, com **518,15 m² de área construída** (Lançamento IPTU anexo 3) sobre um **terreno de 455,52 m²** que mede 12,00 metros de frente para Via de Circulação 19, interna do condomínio, por 38,24 metros da frente aos fundos na lateral direita, 37,68 metros da frente aos fundos na lateral esquerda, tendo nos fundos a mesma largura de 12,00 metros, com **topografia em suave aclive de aproximadamente 10 % de inclinação**, contendo o imóvel **3 pavimentos**, servidos por escadarias e assim compostos:

- **Pavimento Superior com 4 suítes**, todas com closet e varandas, **Sala Intima**, em mezanino e **Corredor**, tudo com acabamento de 1ª linha, incluindo porcelanato e pastilhas nos banheiros, metais e louças de padrão superior, pisos quentes portas e ferragens de boa qualidade e esquadrias (portas-balcão) de 1ª linha com blackout e vidro temperado.
- **Pavimento Térreo com Hall Social e living** amplos com “pé-direito” duplo, lareira, **Sala com 3 (três) ambientes** tudo em porcelanato, gesso, **Sala de Jantar** com revestimentos em madeira, **Escritório**, **Cozinha Americana**, com metais, pastilhas e pedras todos de 1ª linha, **Lavanderia com Dispensa**, **Lavabo** com granito e porcelanato, **Área Gourmet** com **Salão de Festas**, **SPA** com Cabine de

Sauna, Ducha e Lavatório tudo com ótimo acabamento, incluindo vidros temperados, bancadas em marmoglass, pastilhas e metais de 1ª linha.

- **Pavimento Inferior com Garagem** para até **04 (quatro) autos grandes** cobertos, tudo com piso de porcelanato, teto rebaixado em gesso, **sala técnica** para equipamentos de piscina, **despensa** (quarto de despejo) e **dependência de empregada** completa com banheiro.
- **Área Externa no recuo dos fundos** possui um quintal descoberto com **piscina em alvenaria**, piso misto em cerâmica e gramado, **entrada lateral** com piso frio, muros de divisa, portões em alumínio com pintura eletrostática. No **recuo frontal** possui jardim, escadaria de entrada, estacionamento descoberto para mais 2 (dois) autos.

Apresentação Geral do Imóvel

- O imóvel possui **vocação exclusivamente residencial**, foi edificado nos moldes de uma **casa de padrão médio-alto**. Considerando sua apresentação geral, conservação e acabamentos pode-se presumir que as benfeitorias já possuem **aproximadamente 12 (doze) anos de construção**. Os **materiais de acabamento** possuem padrão superior e estão bem colocados e preservados. Sua **estrutura está preservada**, porém, **há muitas paredes e tetos que apresentam infiltração**, bolor e manchas de umidade, algumas pequenas e não importantes trincas, além disso, a pintura geral precisa ser refeita. Existem alguns poucos pontos onde os revestimentos e acabamentos ainda não foram colocados. As **portas e ferragens** estão conservadas e são de ótimo padrão, as **janelas, esquadrias e portas-balcão** também são de padrão superior e apresentam ótima conservação. Tendo em vista as manchas de infiltração na laje, fica sugerido que o telhado necessita reparos importantes. Considerando o estado geral do sobrado, podemos dizer que sua construção se encontra entre **Regular e Reparos Simples**.

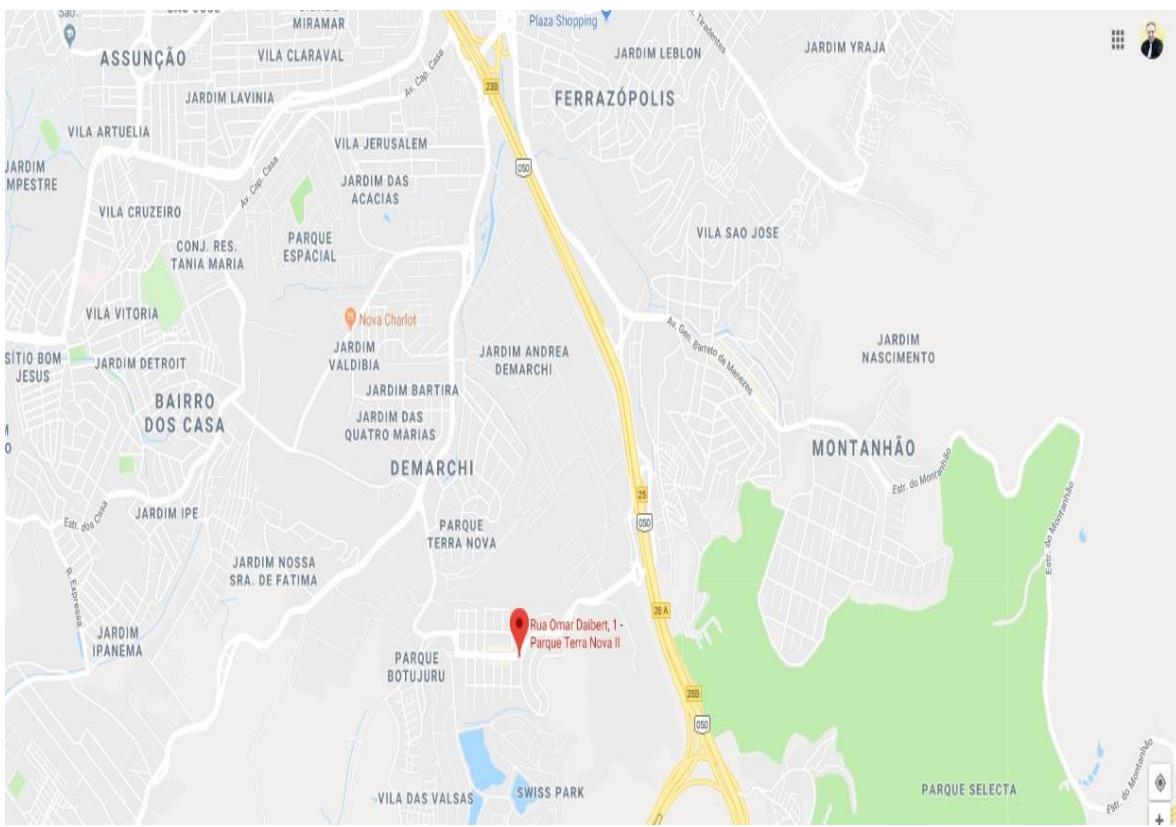
Característica do Condomínio

- **O Condomínio Swiss Park** possui **908 unidades autônomas**, distribuídas em 24 quadras, em uma área de aproximadamente 800.000 m² com implantação 100 % residencial no contexto de “**condomínio clube**”. Possui uma portaria central com segurança 24 horas, perímetro completo fechado em muro alto de alvenaria coberto com concertinas e monitoramento por câmeras, além da vigilância de perímetro, o empreendimento possui aproximadamente 150.000 m² de área de preservação, 03 (três) lagos centrais paisagísticos, ruas asfaltadas e sinalizadas, tudo com excelente aspecto de conservação e apresentação. O condomínio ainda conta com uma excelente estrutura de lazer composta por salão nobre para festas, 05 (cinco) quadras poliesportivas e mais 01 (uma) coberta, diversos playground, pista de corrida/caminhada e uma academia amplamente equipada com acessória especializada.

Característica da Região

- **O local** onde se encontra o imóvel, **o Condomínio Swiss Park**, é um empreendimento de padrão médio-alto, projetado e loteado neste perfil. O local onde se situa o condomínio é uma região bem popular, porém, com duas opções de acesso e toda infraestrutura básica necessária. Está muito próximo da Rodovia Anchieta e aproximadamente 2.000 metros da região Central da Cidade.

MAPA DA REGIÃO



ANALISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, o atual momento é do Mercado Imobiliário é de RECUPERAÇÃO, apresentando ainda o referido condomínio, **Muitas Ofertas, Demanda em Crescimento, porém, Absorção ainda Lenta.**

METODOLOGIA UTILIZADA

Para realização do presente trabalho, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, fortemente defendido e orientado pelo **IBAPE/SP**, este método permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente bem diferente de qualquer outro comportamento de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado nas avaliações de imóveis, assim conseguimos definir com segurança e precisão o **valor de venda do m² de terreno na região**.

Para definição do **valor das benfeitorias** existentes no local dentro das Normas Vigentes, utilizamos como critério “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP**”, considerando as mesmas com “**idade média aparente**” de 12 anos e sua **conservação regular** “**necessitando apenas de reparos simples**”, situação da qual será utilizada para formarmos o índice da **Tabela Ross-Heidecke**.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada priorizou **comparativos semelhantes** para melhor precisão da média, buscando-se junto ao mercado e seus profissionais as amostras mais próximas ao avaliando, tendo sido encontrados **03 (três) bons elementos para formação do valor de venda do terreno**, os quais devidamente homogeneizados pelos fatores de tratamento apresentaram uma média bastante segura.

VALOR DE VENDA DO TERRENO

QUADRO RESUMO PESQUISA

Nº	VUH - Valor do m² Homogeneizado (vide anexo 2)
01	R\$ 2.605,79
02	R\$ 2.868,89
03	R\$ 2.752,67

* Valores por m² de Terreno.

Considerações Importantes Sobre as Amostras

Todos os imóveis trazidos para comparativos foram obtidos no **mesmo condomínio do avaliando**, ou seja, **mesmas características**. Trata-se de um terreno limpo e dois já edificadas, cujas benfeitorias foram destacadas utilizando o mesmo critério “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP”, todos os terrenos possuem metragens e topografias semelhantes, a mesma finalidade, aproveitamento e vocação do avaliando. As diferenças de tamanho de terreno (área total) foram corrigidas pelo **Cálculo Unitário da M²**. Não houve outras nuances relevantes com relação ao avaliando que merecessem homogeneização, a não ser a aplicação do Fator Oferta conforme mencionado no anexo 2.

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS DO TERRENO

Cálculo da Média Aritmética do Valor Unitário de Venda do m² do Terreno

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos Valores Unitários pesquisados}}{\text{Número de Valores Pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 8.227,35}}{3}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 2.742,45}$$

Intervalo de confiança: De R\$ 2.468,20 à R\$ 3.016,69.

Todas as amostras ficaram dentro do intervalo de confiança sugerido pelo “critério da média”, podendo assim, todas serem aceitas como boas e confiáveis.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Valor de Terreno R\$ 1.249.240,82
(455,52 m² X R\$ 2.742,45 o Valor Unitário do Terreno)

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS CONSTRUÇÃO

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.

Vu = Valor Unitário

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

L = Limite (Tabela de Coeficientes)

$$Vu = R\$ 2.070,13 / m^2 \text{ (R8-A - Padrão Alto)}$$

SINDUSCON – SP – (Novembro de 2021)

Prédio Residencial (Vida Útil = 60 anos) – Padrão Alto.

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

Idade Aparente: **12 anos.**

$$S = 518,15 m^2.$$

$$Kd = 0,809 \text{ (Ross-Heidecke)}.$$

$$L = 1,5 \text{ (Intervalo Máximo)}.$$

$$VC = 518,15 m^2 \times R\$ 2.070,13 \times 0,809 \times 1,5.$$

$$VC = R\$ 1.301.646,04 = R\$ 2.512,10 \text{ o } m^2.$$

R\$ 2.512,10 o valor do m² das Benfeitorias.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO

Valor das Benfeitorias R\$ 1.301.646,04
(518,15 m² X R\$ 2.512,10 o Valor Unitário das Benfeitorias)

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características Intrínsecas e Extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas 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 + Benfeitorias)** objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica **é de R\$ 2.551.000,00 (Dois Milhões, Quinhentos e Cinquenta e Um Mil Reais) em números arredondados.**

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 31 páginas**, incluindo Petição, Capa, Parecer Técnico, Material Fotográfico e Amostras com Homogeneização.

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

São Bernardo do Campo, 13 de Dezembro de 2021.

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

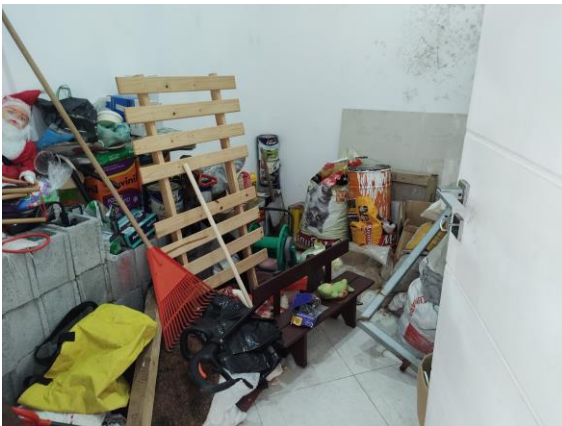
Anexo 1

Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando.

FACHADA DO SOBRADO E PERSPECTIVA DA RUA.



**PAVIMENTO INFERIOR – GARAGEM, DESPEJO, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA
E CASA DE BOMBAS.**



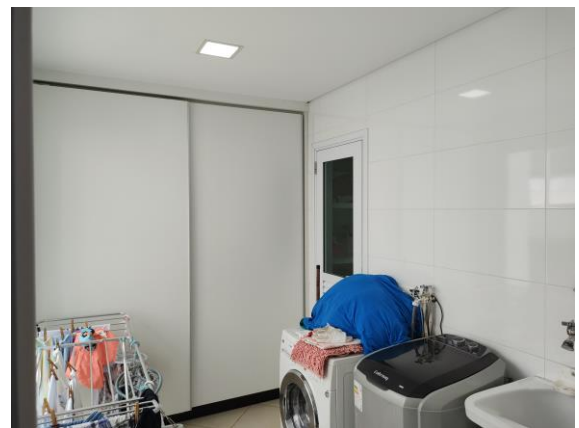
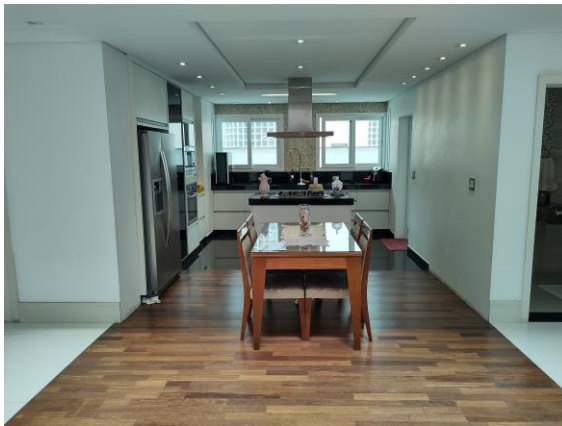
PAVIMENTO TÉRREO - ÁREAS EXTERNAS
QUINTAL, PISCINA e ENTRADA LATERAL.



PAVIEMTNO TÉRREO – ÁREA INTERNAS
SALA DE ESTAR – LIVING – JANTAR.



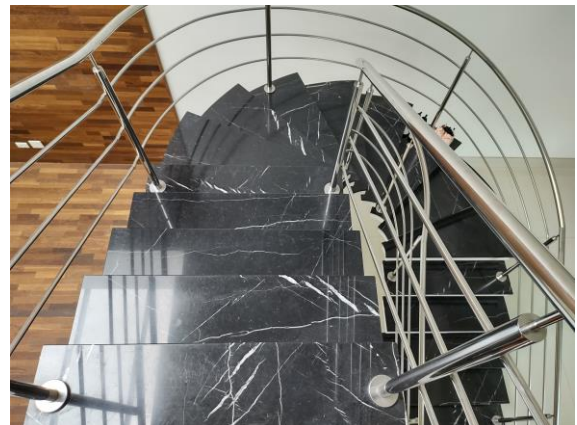
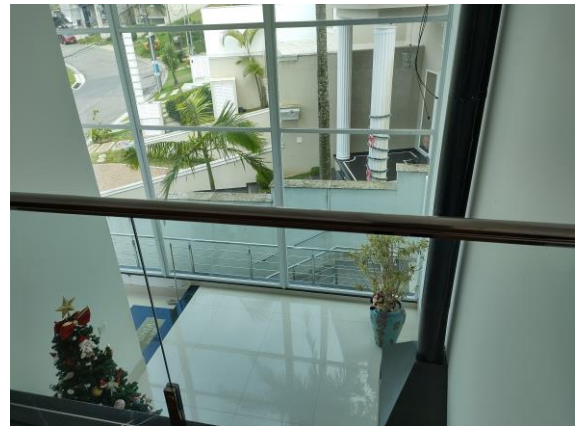
PAVIMENTO TÉRREO – ÁREA INTERNAS
ESCRITÓRIO – LAVABO - COZINHA - LAVANDERIA.



PAVIEMTNO TÉRREO – ÁREA INTERNAS
SPA – SALA DESCANÇO/FESTA - ESPAÇO GOURMET.



PAVIMENTO SUPERIOR – MEZANINO – SALA INTIMA - ESCADARIA.



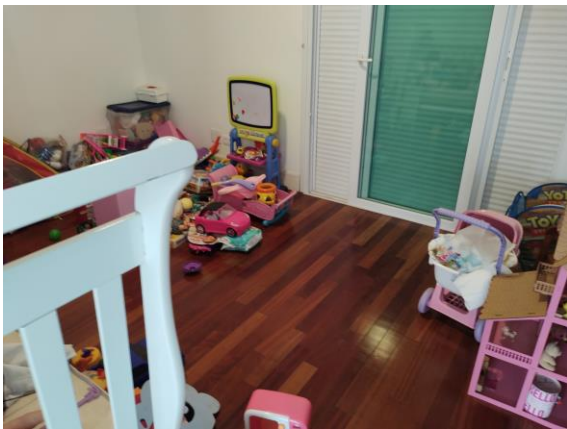
PAVIMENTO SUPERIOR – SUÍTE 1 MASTER.



PAVIMENTO SUPERIOR – SUÍTE 2.



PAVIMENTO SUPERIOR – SUÍTE 3.



PAVIMENTO SUPERIOR – SUÍTE 4.



IMAGENS DO CONDOMÍNIO SWISS PARK.



RUAS E LAGOS INTERNOS DO CONDOMÍNIO SWISS PARK.



Anexo 2

Relatório de Amostras, Homogeneizações e Fatores.

1 – Terreno sem Benfeitorias – Swiss Park – Quadra A.

Obs.: Topografia com suave aclave, semelhante ao avaliando.

Valor do Imóvel R\$ 1.300.000,00 – em Oferta X 0.90 (Fo) = R\$ 1.170.000,00

Medidas do Terreno 449,00 m² = 15 X 30.

Valor do m² do Terreno = R\$ 2.605,79.

Outras Homogeneizações: Não há = **VutH = R\$ 2.605,79.**

Contato: Casa Fácil Prime – Corretor de Imóveis – Cod. TE0001 - Fones: 11-97405-2707.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-swiss-park-bairros-sao-bernardo-do-campo-449m2-venda-RS1300000-id-2543854937/>

2 – Sobrado Padrão Médio-Alto - Swiss Park – Quadra M.

com 420 m² de Construção - Idade 8 anos – Conservação Razoável.

Valor do Imóvel R\$ 2.690.000,00 – em Oferta X 0.90 (Fo) = R\$ 2.421.000,00.

Valor das Benf. = 420,00 m² x R\$ 2.070,13 (R8-A) x 0.924 (Kd – 60/8/1,5) x 1.5 (L) = R\$ 1.205.064,07.

Terreno: 14,00 X 30,00 = 420,00 m² / R\$ 1.204.935,93 =

Valor do m² do Terreno = R\$ 2.868,89.

Obs.: Topografia com suave declive, inverso do avaliando.

Outras Homogeneizações: Não há = **VutH = R\$ 2.868,89.**

Contato: Attitude Imóveis – Cod. 20.684 - Fones: 011-4336-9900.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-fechado-swiss-park-sao-bernardo-2958828047.html>

3 – Sobrado Padrão Médio-Alto - Swiss Park – Quadra H.

com 370 m² de Construção - Idade 25 anos – Conservação Razoável.

Valor do Imóvel R\$ 2.200.000,00 – em Oferta X 0.90 (Fo) = R\$ 1.980.000,00.

Valor das Benf. = 370,00 m² x R\$ 2.070,13 (R8-A) x 0.650 (Kd – 60/25/2,5) x 1.5 (L) = R\$ 746.799,39.

Terreno: Medidas Diversas (esquina) = 448,00 m² / R\$ 1.233.200,61 =

Valor do m² do Terreno = R\$ 2.752,67.

Obs.: Topografia com suave aclave, semelhante ao avaliando.

Outras Homogeneizações: Não há = **VutH = R\$ 2.752,67.**

Contato: Gisele Imóveis Premium – Fones: 011-4352-9111.

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-370-m-sup2--por-r\\$2.200.000-swiss-2924710086.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-370-m-sup2--por-r$2.200.000-swiss-2924710086.html)

Explicação dos Fatores Utilizados:

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

VutH = Valor Unitário do Terreno Homogeneizado – Valor do M² da área de terreno após tratamento.

Anexo 3

Lançamento Fiscal

Valor Venal - PMSBC.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2021

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 521.400.033.451
CONTRIBUINTE: MARCIO LASAREFF
LOCAL DO IMÓVEL: AVEN. OMAR DAIBERT NÚMERO: 0

COMPLEMENTO: S/N
LOTE: 452
QUADRA: Z
ARRUAMENTO: COND. SWISS PARK
ÁREA DE TERRENO: 726.644,59 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 803,76 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 518,15 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 344.874,65	R\$ 1.321.064,88	R\$ 1.665.939,53

[HUM MILHÃO, SEISCENTOS E SESSENTA E CINCO MIL, NOVECENTOS E TRINTA E NOVE REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS]

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.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 06/12/2021 ÀS 15:24:45

Chave de Segurança: 6SF61SEPY

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.