



LAUDO DE AVALIAÇÃO

**PROCESSO 0009255-12.2018.8.26.0564**

**Cumprimento de sentença  
Enriquecimento sem Causa**

São Bernardo do Campo - SP

Exequente: NIRACI ATAUIO DA SILVA  
E OUTRO

Executado: MV IMÓVEIS  
E OUTRO

**Data:**  
[05/2023]

DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CNPJ 04.702.872/0001-52 / Inscrição Estadual SP 799.069.235.110 / Inscrição Municipal SB127.861

☎: +55(11) 99976-3118 ☎: +55 (11) 98266-9953 ✉: celli@descid.com.br ✉: fernando@descid.com.br

visite: [www.descid.com.br](http://www.descid.com.br) siga: [www.linkedin.com/company/descid-engenharia](http://www.linkedin.com/company/descid-engenharia) curta: [www.facebook.com/descid-engenharia](http://www.facebook.com/descid-engenharia)

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA  
CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

Processo nº.: 01009255-12.2018.8.26.0564

**Celli Telles Ribeiro Martins**, engenheira civil, registrada no CREA/SP sob o nº 5061497892 com especialização em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP, perita nomeada na Ação – Cumprimento de sentença – Enriquecimento sem Causa, movia por **IRACI ARAUJO DA SILVA E OUTRO**, em face de **MV IMÓVEIS LTDA E OUTROS**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou no seguinte

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Nestes Termos  
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 09 de maio de 2023.

Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins

CREA/SP n.º 5061497892

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

## Sumário

1.	INTRODUÇÃO .....	4
2.	LOCALIZAÇÃO .....	5
3.	DESCRIÇÃO DO BEM .....	7
3.1.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO .....	9
4.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	10
5.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....	16
6.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	18
6.1.	METODOLOGIA .....	18
6.2.	VARIÁVEIS UTILIZADAS .....	19
7.	ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL .....	20
8.	CONCLUSÃO .....	23
9.	CONSIDERAÇÕES .....	24
10.	ENCERRAMENTO .....	26
	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART	
	ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL	
	ANEXO 2 – IPTU	
	ANEXO 3 – CERTIDÕES	
	ANEXO 4 – PESQUISA	
	ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	

## 1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel, um terreno, localizado na Rua Camargo, 487 – Bairro Paulicéia – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09682-100.

O trabalho foi realizado foi feito observando a Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbano – NBR 14.653 e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 e utilizado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, válidos a partir de dezembro de 2017.

Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrícula nº 136.553 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP no ANEXO 1, Certidão de Dados Cadastrais – IPTU, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita no ANEXO 2; Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro; Certidão de Valor Venal do Exercício 2023, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita e Certidão de Relação de Débitos, emitido pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro, e podem ser verificados no ANEXO 3.

Cabe considerar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

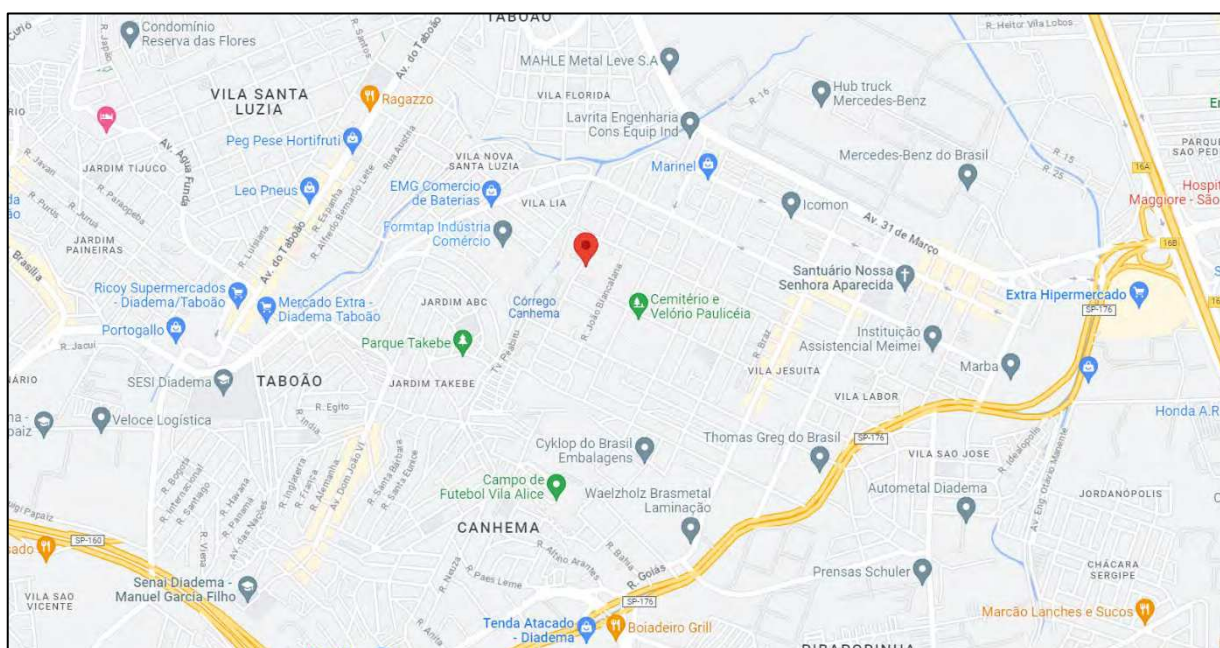
A vistoria foi realizada na data de 03 de maio de 2023, com a presença da Dra. Elida Visgueira Vieira – OAB 320.146.

## 2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado na Rua Camargo, 487 – Bairro Paulicéia – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09682-100.

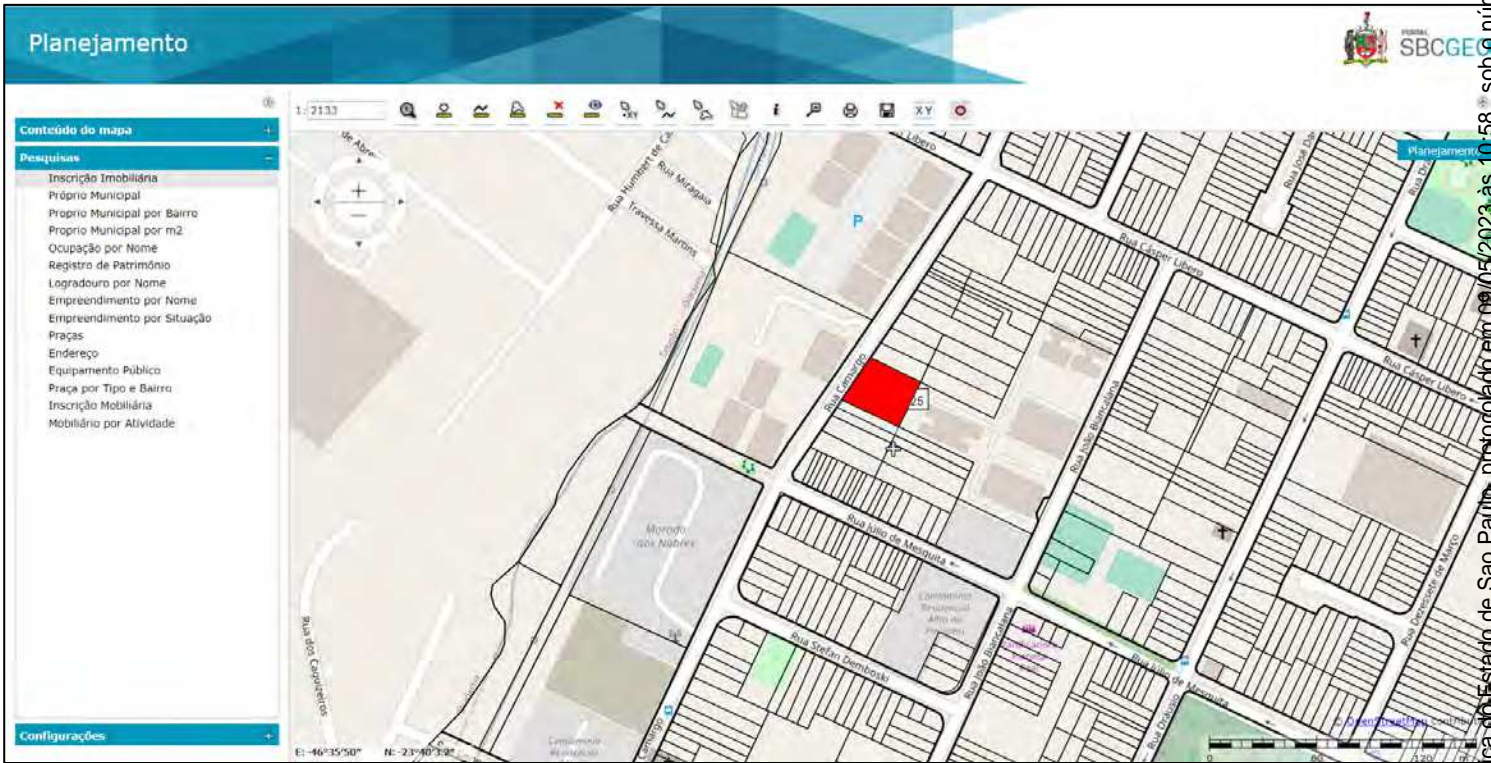
A característica da região é predominante é residencial multifamiliar e unifamiliar, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 3,0 Km da Rodovia Anchieta e 3,0 Km da Rodovia dos Imigrantes.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: luz elétrica, telefone, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de gás, asfalto, guias, calçadas, coleta de lixo, transporte público, comércio, escolas, proximidade as principais rodovias etc.



Mapa 1 – Localização do Imóvel – (fonte Google)





Mapa 2 – Localização do Imóvel – (Planejamento – SBCGEO - <https://geo.saobernardo.sp.gov.br/> )



Mapa 3 – Localização do Imóvel – (fonte Google Earth Pro)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2023 às 10:58, sob o número WSBO23701653313. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009255-12.2018.8.26.0564 e código 83DUMKGO.



### 3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um terreno de 989,296 m<sup>2</sup> na Rua Camargo, 487 – Bairro Paulicéia – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09682-100.

O terreno não possui edificação, apresenta aclive para os fundos, conforme perfis que serão apresentados a seguir.



Planta do Imóvel – (fonte Google Earth Pro)

Frente

Fundos



Perfil 1 do Imóvel – (fonte Google Earth Pro)

Frente

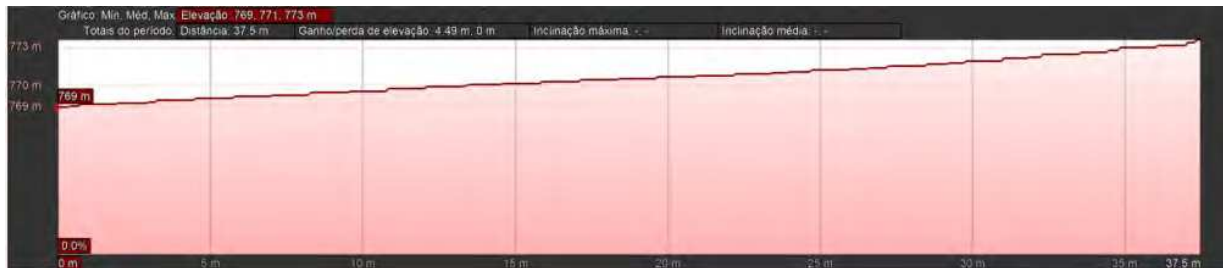
Fundos



Perfil 2 do Imóvel – (fonte Google Earth Pro)

Frente

Fundos



Perfil 3 do Imóvel – (fonte Google Earth Pro)



O imóvel possui matrícula de nº 136.553 – ficha 1 – Livro n.º 2 – Registro Geral no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e sua Inscrição municipal sob n.º 018.039.126.000 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com a matrícula o imóvel possui 989,296 m<sup>2</sup>, suas medidas foram conferidas no local a matrícula e pode ser verificada no ANEXO 1 deste laudo.

### 3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Referindo-se ao Imóvel avaliando o mesmo foi vistoriado em 03 de maio de 2023, com a presença da Dra. Elida Visgueira Vieira – OAB 320.146.

A área apresenta um aclave em direção aos fundos do terreno, apresenta patamares que demonstram que houve construção anteriormente no terreno, no entanto atualmente não existe mais e possui bastante, sendo as condições apresentadas no relatório fotográfico a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

#### 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Rua Camargo – Vista 1 geral do acesso



Foto 2 – Rua Camargo – Vista 2 geral do acesso



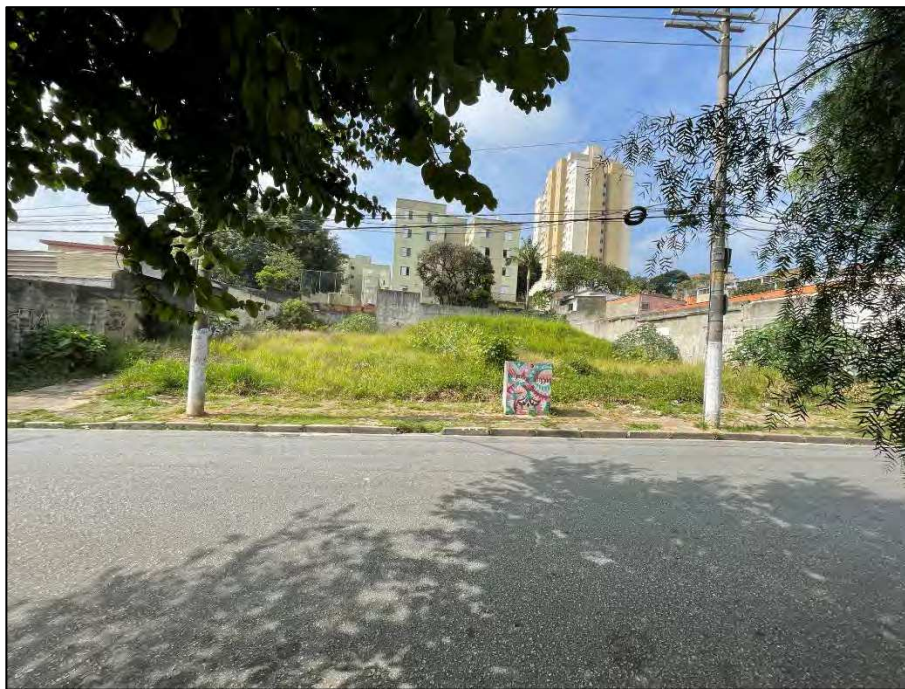


Foto 3 – Rua Camargo, 487 – Vista Frontal



Foto 4 – Rua Camargo, 487 – Vista Fundos – Frente





Foto 5 – Vista Lateral Esquerda (Frente)

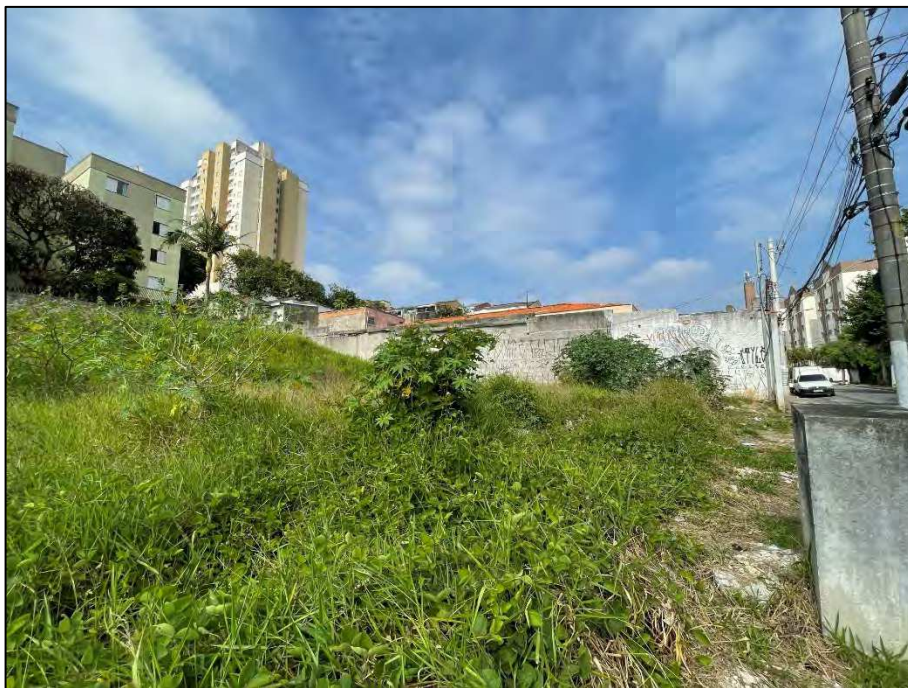


Foto 6 – Vista Lateral Direita (Frente)



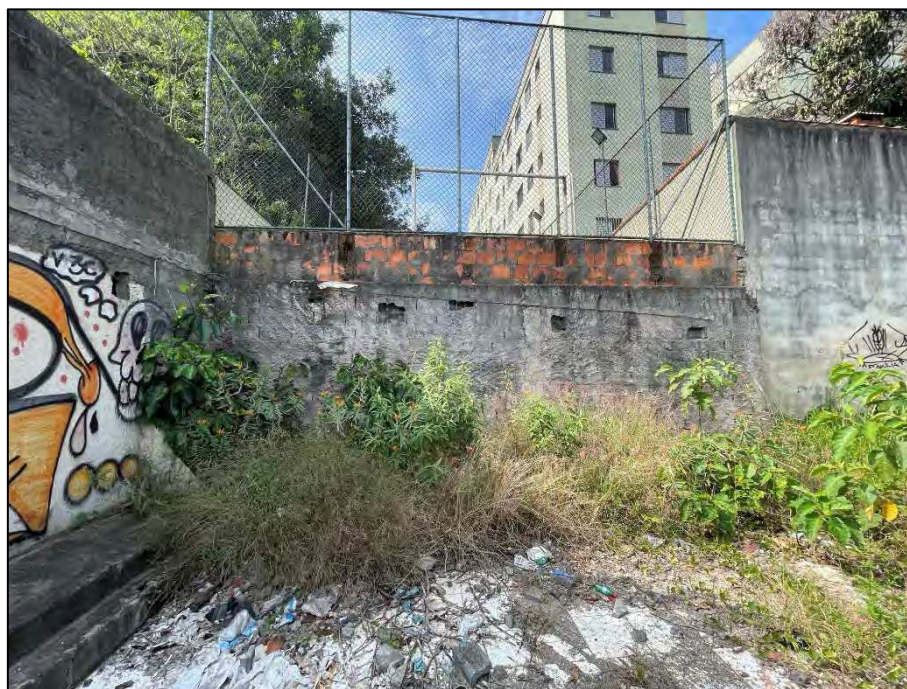


Foto 7 – Vista dos Fundos – 1

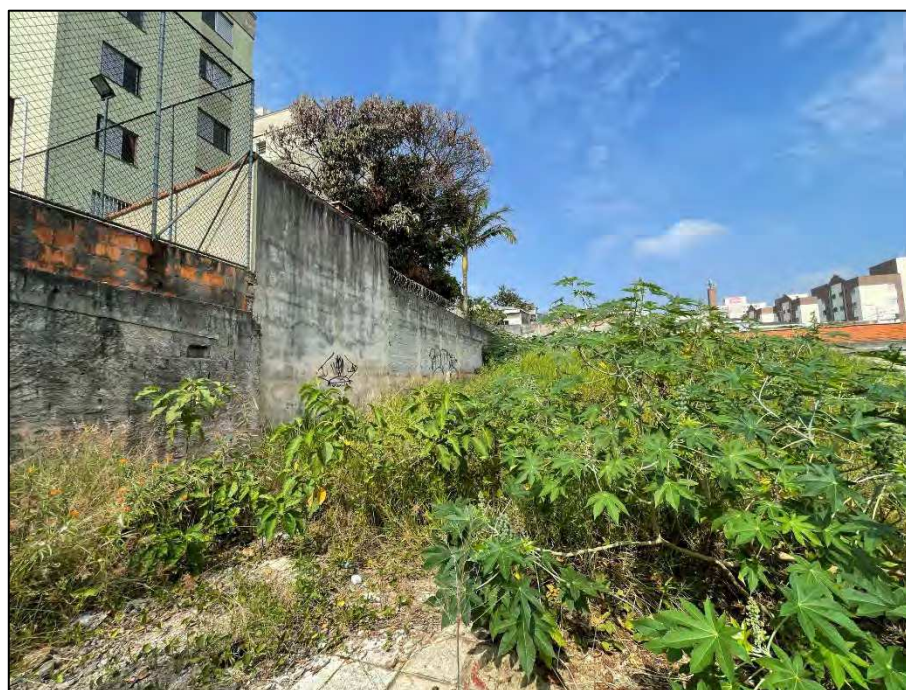


Foto 8 – Vista dos Fundos – 2





Foto 9 – Vista do terreno – Patamar 1



Foto 10 – Vista do terreno – Patamar 2



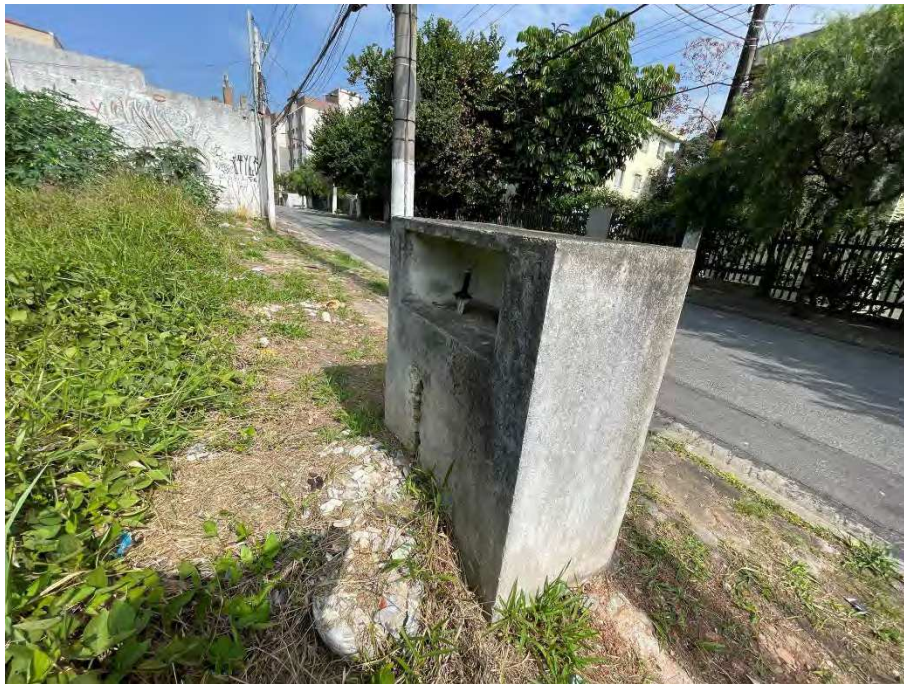


Foto 11 – Caixa de entrada de água

## 5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Para entendermos o mercado para o ano de 2023 é bom trazermos um retrospecto sobre como foi o comportamento do mercado imobiliário nos últimos 3 anos, marcados pela pandemia da Covid-19 e a crise econômica.

Vejamos, no ano de 2021, o setor se manteve aquecido, os resultados dos indicadores da ABRAINC em parceria com a FIPE apontaram que, com os lançamentos e vendas em alta, foi **desencadeada uma grande conquista**, com um avanço de 30,1% nas unidades comercializadas no 2º trimestre de 2021, representando um aumento de 25,9% em relação ao mesmo período de 2020, **findando esse como o melhor semestre da série histórica**.

Em 2022 o mercado imobiliário apresentou um [aumento de 42% em lançamentos](#) no trimestre móvel, novembro, dezembro de 2021 e janeiro de 2022. Os números confirmam as previsões positivas para a expansão do setor, que se manteve estável, especialmente, pela performance do segmento de Médio e Alto Padrão.

Conforme dados divulgados pela Associação Brasileira de Incorporadoras e imobiliárias (ABRAINC) em parceria com a Deloitte, os resultados do mercado imobiliário no [segundo trimestre de 2022](#) apesar da leve retração em demandas foram positivos, o que se dá em grande parte pelo Casa Verde e Amarela (CVA), após as [medidas de manutenção do programa](#) do governo.

No primeiro semestre de 2022, o número de novos imóveis comercializados no Brasil aumentou 18% em comparação com o mesmo período de 2021. Ao todo, foram vendidas 87.655 unidades nos seis primeiros meses do ano.

Em uma pesquisa desenvolvida pela Brain Inteligência Estratégica e Abrainc, 82% das construtoras e incorporadoras elegeram como maior vilão de 2022 o custo dos materiais de construção. Entretanto, 62% dos participantes acreditam que em 2023 o mercado estará melhor que agora.

Um marco importante que evidencia o momento positivo é o aumento de 3,5 pontos em setembro do Índice de Confiança da Construção, chegando ao maior nível desde o ano de 2012.

Em 2014 houve um pico no interesse de compra de imóveis registrando 6,70% que na época foi a maior alta nominal. Entretanto, **em 2022, o valor médio dos imóveis voltou a subir, chegando a 6,12% no ano**, registrando a **maior alta nos últimos 8**

**anos**, de acordo com levantamento FipeZap. Essa movimentação chamou a atenção de investidores, já que impacta nos fundos imobiliários.

A alta da inflação foi determinante para o aumento decorrente da Selic, que em janeiro de 2021 era de 2% ao ano, o menor patamar da história do país. O ciclo de reajuste no **valor da Taxa Básica de Juros chegou a 13,75% ao ano**, a décima primeira alta consecutiva.

O presidente da ABRAINC, Luiz França, diz que apesar do aumento nos juros, há boas perspectivas para o setor, pois **a taxa dos financiamentos imobiliários é atrelada à remuneração da poupança e a mesma não irá subir** na proporção da Selic.

Como já apontado anteriormente, o mercado imobiliário é um forte impulsionador na roda econômica do Brasil, ou seja, independentemente do cenário político, o desenvolvimento imobiliário implica diretamente na renda do país.

Voltando nosso olhar para os dois mandatos anteriores de Luís Inácio na presidência, construtoras de baixa renda tendem a ser as mais beneficiadas com esse terceiro governo. Já que, desde a campanha presidencial, o presidente eleito sinalizou o seu desejo em seguir com o **programa habitacional Casa Verde e Amarela**, inclusive, foram postas várias vezes pelo político o retorno do nome Minha Casa Minha Vida, nome concedido ao programa durante o governo do mesmo.

O segmento de alto padrão que protagonizou nos últimos anos, por outro lado, talvez **sofra retração**, mas devemos considerar sempre o histórico de resiliência do segmento. De maneira geral, a reação dos agentes imobiliários segue moderadas com os resultados da eleição presidencial.



## 6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. METODOLOGIA

Para Avaliação do Valor de um imóvel segundo norma técnica ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbano, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto o quanto possível, semelhantes às do avaliando.
- **Método Involutivo**, onde a pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.
- **Método da Renda**, para as avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) são levantadas todas as receitas e despesas do empreendimento, monta-se um fluxo de caixa e estabelece a taxa mínima de atratividade, desta forma estima-se o Valor do Imóvel
- **Método Evolutivo**, onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator comercialização.

Para Avaliação do Imóvel em questão foi utilizado o **Método Comparativo Direto de dados de Mercado**, onde apurou-se o valor do metro quadrado do terreno.

Para apuração do preço foi utilizado uma pesquisa realizada no mês de maio de 2023 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel vistoriado, foram coletados 17 elementos e utilizados 12 elementos conforme ANEXO 4.

## 6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

O valor do metro quadrado do lote foi obtido através do software SisDEA, que é um sistema para modelagem de dados com suporte às avaliações comparativas de mercado imobiliário e foi especialmente desenvolvido para o profissional de Engenharia de Avaliações, indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP. As variáveis apresentadas foram as seguintes:

**a) Fator Área Total:**

Variável quantitativa expressa em  $m^2$ , que significa a área do terreno (metros quadrados construídos). **Variável Utilizada.**

**b) Fator Área Construída:**

Variável quantitativa expressa em  $m^2$ , que significa a área construída dentro do terreno (metros quadrados construídos). **Variável NÃO Utilizada.**

**c) Fator Distância do Polo Valorizante:**

Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo. (Avenida 31 de Março). **Variável Utilizada.**

**d) Fator Valor Unitário:**

Variável quantitativa expressa Valor total do imóvel dividido pela Area total ( $m^2$ ). **Variável Utilizada.**



## 7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL

Para o Cálculo do Valor do Imóvel foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado” para o imóvel avaliando.

Este método consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros imóveis similares, pelo preço imóvel, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se às diversas condições próprias.

Para se obter maior rigor na avaliação do imóvel utilizou-se o método de estatística inferencial, na avaliação do valor de mercado de imóveis, que consiste em calcular as relações estatísticas no âmbito das informações colhidas em amostras, possibilitando prever o valor de um parâmetro desconhecido, com explicação na teoria das probabilidades.

As dimensões e áreas dos elementos comparativos foram obtidas dos informantes e ou vendedores.

Foram coletados 80 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 60 elementos.

Utilizou-se os métodos recomendados pela NBR-14.653-2 da ABNT para alcançar o **Grau de Fundamentação II e de Precisão III.**

A Memória de Cálculo é apresentada no ANEXO 5.

**Grau de Fundamentação:**

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17

**Grau de Precisão:**

Para o enquadramento no Grau de Precisão, a **tabela 3** exige que a **amplitude do intervalo de confiança de 80%** em torno do valor central da estimativa, atenda as seguintes exigências:

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

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

Imóvel	INTERVALO	VALOR TOTAL	AMPLITUDE	SOMATÓRIO	GRAU DE PRECISÃO
Rua Camargo	<b>MÁXIMO</b>	2.255,22	(4,00%)	9,96 % < 30%	<b>III</b>
	<b>MÉDIO</b>	2.168,48			
	<b>MÍNIMO</b>	2.081,73	(4,00%)		

Com base na inferência estatística, obteve-se a equação de regressão:

**Valor unitário = + 3035.027439 - 45071.90122 / Área total - 513.1195101 \* Distancia ao polo valorizante**

## 8. CONCLUSÃO

Feita a vistoria e analisarmos os documentos apresentados, pode-se concluir que o valor de mercado do Imóvel avaliado em números redondos é de:

**R\$ 2.145.000,00**

(Dois Milhões Cento e quarenta e cinco mil Reais)

**Para o mês de maio de 2023**



## 9. CONSIDERAÇÕES

Os dados referentes à propriedade do imóvel em apreço, suas áreas dimensões foram obtidas de documentação e informação fornecida na Matrícula do Imóvel conforme ANEXO 1. No entanto, o signatário deste laudo não efetuou investigação e não assume responsabilidade quanto às matérias de cunho documental ou legal referentes ao imóvel considerado neste trabalho.

A avaliação do imóvel o considera livre de ônus e encargos que porventura existam sobre o mesmo.

Pode-se verifica na Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários – 2022, IPTU 2011, 2019, 2020, 2021 e 2023, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças conforme ANEXO 3.

O laudo de avaliação o Imóvel consiste apenas no valor do mesmo, sendo excluídos os valores referentes a tarifas de água, luz, IPTU, entre outros.

Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é de responsabilidade do seu signatário, efetuar investigações quanto à correção dos documentos, invasões, sobreposição de divisas ou eventuais ônus que possam vir agravar o imóvel, nem tampouco a descoberta de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé, porém não garantimos a sua precisão.

O signatário deste laudo não assume responsabilidade por fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data da vistoria do imóvel avaliando que possam vir a afetar o valor apresentado.

Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos e Leis Federais, Estaduais ou Municipais, bem como os regulamentos e restrições provenientes de Lei de Zoneamento Urbano, Posturas Municipais e Leis de Uso e Ocupação do Solo aplicáveis sobre o imóvel (exceto aqueles explicitamente declarados neste trabalho) foram cumpridos.

O Imóvel foi avaliado assumindo-se todas as licenças, certificados de ocupação, permissões e outras exigências Municipais, Estaduais, Federais Administrativas, legislativas ou aquelas provenientes de entidades privadas ou organizações como passíveis de serem obtidas ou renovadas.

Esta Avaliação foi efetuada de acordo com as prescrições da norma ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens e recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações de Perícias de Engenharia.

O signatário deste trabalho possui as qualificações técnicas adequadas para sua execução. Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no item 1. INTRODUÇÃO e o uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial sem o texto completo, e respectivos anexos, não apresenta confiabilidade.

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação.

Os honorários referentes ao presente trabalho não guardam relação de qualquer espécie ou natureza com os valores resultantes da avaliação.

Coloco-me à disposição do destinatário do presente laudo para discutir nosso estudo de valores.

A aceitação deste Laudo de Avaliação do Imóvel implica concordância com os termos, teor e fora desta declaração de independência, contingências e limitações.



## 10. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 26 páginas a contar essa e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, conforme Lei Federal 6.496 – Art. 1º, Art 2º e Art 3º e 5 ANEXOS, em formato digital, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 09 de maio de 2023.



---

Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins  
CREA/SP n.º 5061497892  
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP  
Membro IBAPE/SP sob. N.º 1741