

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

Processo Digital: 0008934-69.2021.8.26.0564

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 – Condomínio, em que **CONDOMÍNIO VILA VERDE** move contra **MARCIO MARINARI e outros**, em cumprimento ao despacho de folhas 277-278, 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. 391)**, 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, 05 de Maio de 2025.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO BASE – MAIO 2025.

ENZO ZANON, Tecnólogo em Gestão de Negócios Imobiliários, Corretor de Imóveis, Perito Avaliador – CNAI 45.747, Habilitado junto ao CRECI sob nº 32.793 desde 1987, Habilitado junto ao TJSP 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 Presidente João Café Filho nº 1.912, apto 14, Bairro dos Casas, em São Bernardo do 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 mercado de venda do imóvel** avaliando, o que 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 e 1044/2007 e 1066/2007, que dispõem sobre a **competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e regulamentam a sua forma de elaboração, **com base na ABNT-NBR nº 14.653/1/2.**

IMÓVEL AVALIANDO

Uma unidade autônoma designada como sendo o **apartamento nº 14**, localizado no **1º andar ou 2º pavimento**, do **Edifício Milano**, com acesso pela **Avenida Presidente João Café Filho nº 1.912**, no **Bairro dos Casas**, perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, neste Estado, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na **matrícula nº 26.785** do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Após a expedição do Mandado de Vistoria (fls. 436) em 09/04/2025, fui procurado pelo morador do apartamento, o **Sr. Nelson Marinari, que me chamou no dia 14/04/2025 liberando e concordando com a minha visita** para o outro dia, assim, na data de **15/04/2025, mesmo sem o acompanhamento do oficial de justiça**, estive pessoalmente no Edifício Milano onde fui recebido pelo **morador, que se identificou como sendo a Sr. Nelson, co-requerido e co-proprietário do apartamento**. Após breve explicação sobre o motivo da avaliação, a necessidade de vistoriar o apartamento e principalmente mediante a apresentação do referido despacho e intimação, ele concordou de maneira pacífica com meu ingresso na unidade, **podendo então vistoriar o imóvel por completo**, tanto nas dependências internas do apartamento, quanto nas áreas comuns do condomínio, devidamente autorizado e acompanhado por ele.

Constatei trata-se de um **apartamento residencial** de “**Padrão Baixo-Popular**”, tipo “**dez por andar**” com **47,31 m² de área útil**, contendo:

- **1 suíte**, sendo **o quarto** um com piso revestido em cerâmica básica, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina e textura, sem molduras de gesso, janelas de alumínio de padrão popular originais do empreendimento, atualmente sem porta, **o banheiro** possui revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto de padrão básico e popular, molduras em gesso, lavatório básico sem gabinete e sem bancada, louças e metais básicos, fechamento de box em vidro temperado, sem janela e porta sanfonada em plástico, tudo de padrão básico e popular.
- **Sala para 2 ambientes** com piso revestido em cerâmica básica, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina e uma sobre textura, sem molduras de gesso, janela de vidro sobre estrutura de alumínio de padrão popular, porta folhada em madeira e ferragens, tudo de padrão popular originais do empreendimento.

- **Cozinha** com iluminação e ventilação indiretas, derivadas da lavanderia, com revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto de padrão básico e popular, molduras em gesso, com pia básica em mármore branco popular, com cuba em inox e metais básicos, atualmente sem porta, tudo de padrão popular originais do empreendimento.
- **Lavanderia** com iluminação e ventilação direta, com revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto de padrão básico e popular, molduras em gesso, tanque em resina, metais básicos, janela de vidro sobre estrutura de alumínio, sem porta.
- **Vaga de garagem**, para um auto, coberta e demarcada sob nº 14.

- **O apartamento possui aproximadamente 40 anos de construção, é de padrão popular e se encontra em estado regular de conservação. As paredes e tetos** não apresentam rachaduras ou fissuras importantes, nem tão pouco pontos de umidade e infiltração, porém, a **pintura geral** está desgastada e suja, precisa ser inteiramente refeita. **Os revestimentos cerâmicos de piso e paredes** são antigos e populares, estão desgastados e algumas peças estão quebradas ou manchadas, precisam ser renovados. **As janelas** são de padrão popular, originais do empreendimento, estão mal preservadas, demandam tratamento, limpeza e lubrificação, mas estão funcionando, **as portas e as ferragens** também são originais do empreendimento, são de padrão popular, mas estão preservadas, precisam somente pintura e tratamento. **As louças e metais** são todos de padrão básico e estão precisando ser renovados. **De forma geral, o apartamento está antigo, básico, possui alguns danos e precisa de reforma para conservação e atualização de acabamentos.**

- **O Edifício Milano** é um prédio antigo, de **característica mista, contendo 3 pavimentos sem elevador; o pavimento térreo** inteiramente dedicado a **salões comerciais**, são **06 (seis) salões ao todo**, sendo 02 (dois) voltados para Avenida Presidente João Café Filho, 03 (três) voltados para a Rua Wadia Jafet Assad e 01 (um) grande localizado de canto, na confluência das duas vias (padaria), todos com acesso livre e direto pelas vias públicas. Nos pavimentos seguintes, ou seja, **1º e 2º andares**, que são acessados pela entrada localizada no **nº 1.912 da Avenida Presidente João Café Filho**, encontram-se os apartamentos residenciais sendo **10 (unidades) em cada andar**.

- Além do portão automatizado que faz o fechamento para rua, o prédio possui entrada social com porta de ferro e vidro, também automatizada, escadarias, corredores e halls com pisos em granilite, paredes com pintura látex e meia barra com pintura esmalte, janelas de alumínio e corrimãos em ferro, os acessos externos são partes em contra-piso, pedras Miracema e coberturas em telhas cerâmicas. Existe também no nível da rua o pátio de estacionamento dos apartamentos, contendo 01 (uma) vaga de garagem para cada unidade, todas com cobertura de calhetão de fibrocimento sobre estrutura de madeira, sendo todo perímetro do pátio fechado com muro em alvenaria com chapisco e portão de garagem automatizado acionado por controle remoto. Todas as áreas internas estão com boa conservação, as prumadas externas com razoável conservação e precisando de pintura nova e pequenos reparos. **Não há portaria** com segurança, **apenas interfone para comunicação** com as unidades, sem vigilantes, porém, possui monitoramento por câmeras. **Não há opções de lazer no condomínio.**

- **O local** onde se encontra o imóvel é de **padrão médio-popular**. O Bairro é guarnecido de toda infraestrutura urbana, tais como, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, internet, iluminação pública, a micro-região conta ainda com comércio variado, mercados, serviços e algumas linhas de transporte coletivo. Aproximadamente 400 metros, podem ser acessados o Terminal Rodoviário da Região, bem como o Supermercado Coop. O imóvel está localizado na confluência de dois importantes corredores comerciais da região, além disso, próximo a outros importantes como, Avenida Capitão Casa, Avenida João Firmino e Praça Giovane Breda.

[illegible]

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme observado por este avaliador, bem como as informações de outras imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis, **o atual momento é de RETRAÇÃO**, após o ano de 2024 onde já tivemos dificuldades de crescimento, pois nos encontrávamos em um período de recuperação, de pós-pandemia, mudança de política nacional e conflitos internacionais, infelizmente começamos um ano de 2025 com juros habitacionais muito alto, promessa de inflação e insegurança, dificultando a tão esperada recuperação, com essas dificuldades, encontramos no momento **Ofertas em Alta, Demanda Baixa e Absorção 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.

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**, os quais devidamente tratados e homogeneizados pelos Fatores de Valorização e Desvalorização apresentaram uma média segura. Todas as ofertas foram apuradas pelo **Valor Unitário do Metro Quadrado da Área Útil ou Privativa (Vu)**.

QUADRO RESUMO PESQUISA

Nº	VuH - Valor do m² Homogeneizado (vide anexo 2)
01	R\$ 3.962,92
02	R\$ 3.795,18
03	R\$ 3.989,55

*** Valores por m² da área útil.**

Considerações Importantes Sobre as Amostras

Os imóveis trazidos para comparativos foram obtidos através de **pesquisa na micro-região do imóvel avaliando**, sendo **02 (dois) deles no mesmo Edifício Milano**. Trata-se de unidades bem semelhantes, todas de conceito popular com 1 (um) ou 2 (dois) dormitórios, apenas 1 banheiro e 1 (uma) vaga de garagem. As amostras foram apuradas pelo **Cálculo Unitário da Área Útil**. As diferenças de acabamento, conservação, mobília etc., foram ajustadas através do tratamento por fatores, incluindo o Fator Oferta (Fo) conforme explicado no anexo 2. **Todas as amostras** ficaram dentro do **intervalo de confiança** sugerido pelo “**critério da média**”, podendo assim, todas serem aceitas como boas e confiáveis referências.

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

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

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 11.747,65}}{3}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 3.915,88}$$

Intervalo de Confiança = de R\$ 3.524,30 até R\$ 4.307,46.

“Considerando um desvio máximo de 10 % na média encontrada, com relação as amostras, podemos afirmar que o Grau de Precisão do resultado encontrado é Alto e Bastante Confiável.”

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Valor de Venda do Imóvel Avaliando
R\$ 185.260,28
(47,31 m² X R\$ 3.915,88 o Valor Unitário Homogeneizado)

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, **conclui-se que o Valor de Mercado da Venda do Imóvel, objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica é de R\$ 185.300,00 (Cento e Oitenta e Cinco Mil e Trezentos Reais) em números arredondados.**

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 24 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, 05 de Maio de 2025.

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

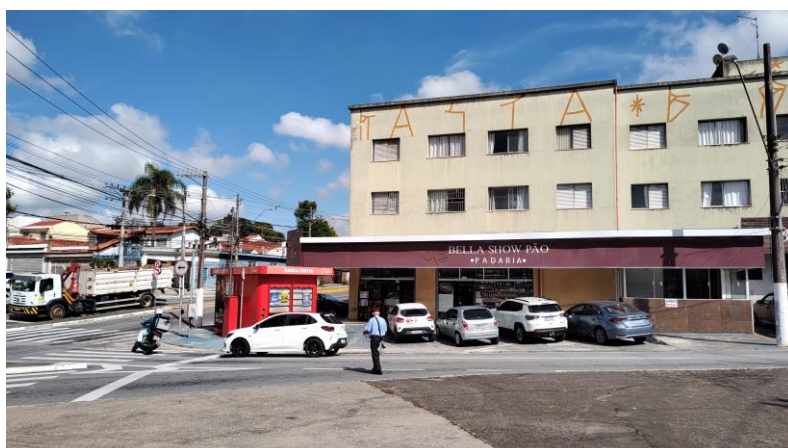
Anexo 1

Relatório Fotográfico
do Imóvel Avaliando.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MILANO
VISTAS EXTERNAS DA AVENIDA PRESIDENTE JOÃO CAFÉ FILHO
ENTRADA EXCLUSIVA DOS APARTAMENTOS E ESTACIONAMENTO COLETIVO.



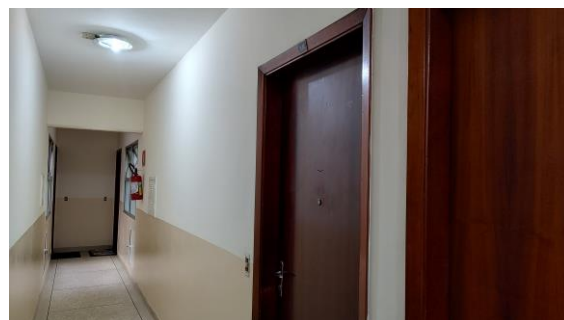
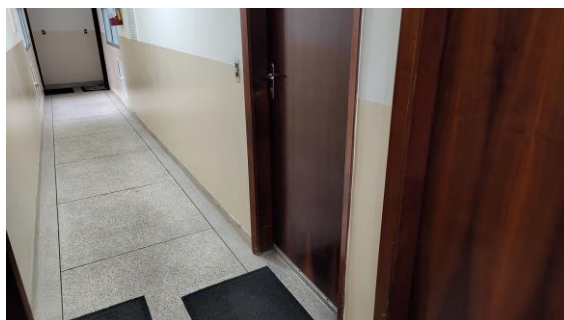
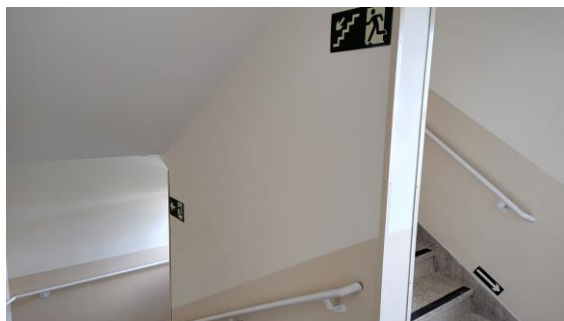
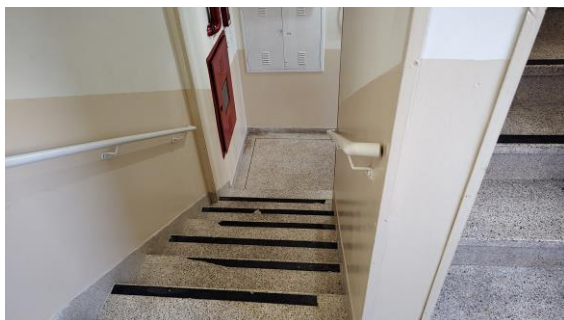
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MILANO
VISTAS EXTERNAS DA RUA WADIA JAFET ASSAD E CONFLUÊNCIA COM
AVENIDA PRESIDENTE JOÃO CAFÉ FILHO.



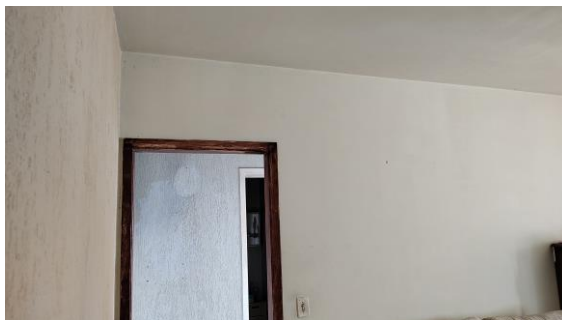
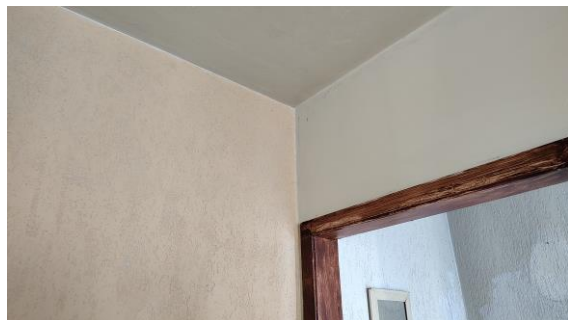
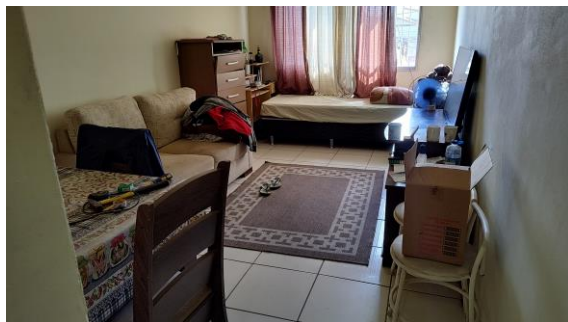
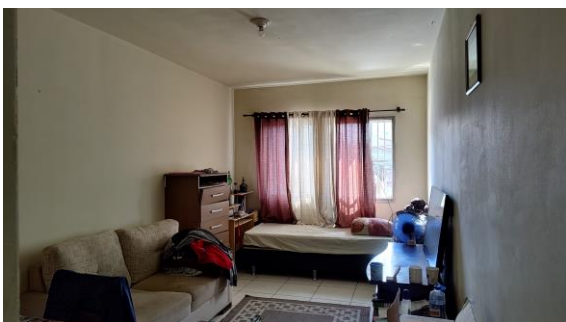
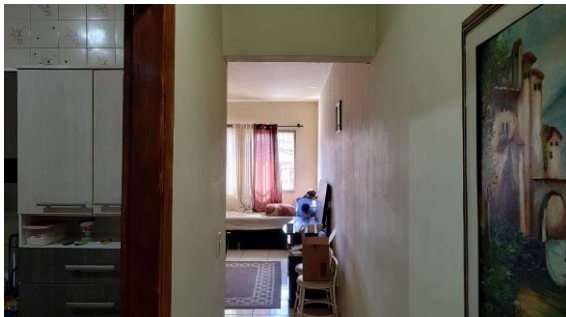
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MILANO
CORREDOR DE QUEM ACESSA PELA AVENIDA PRESIDENTE JOÃO CAFÉ FILHO,
ENTRADA SOCIAL, ESTACIONAMENTO E VAGA DO APTO 14.



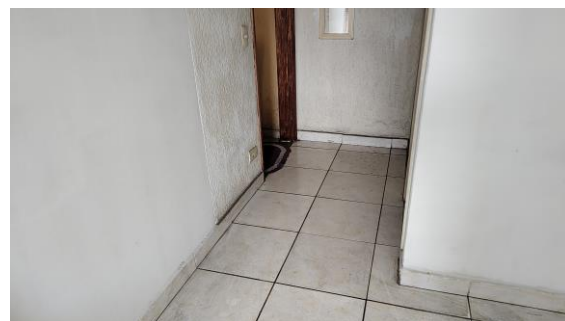
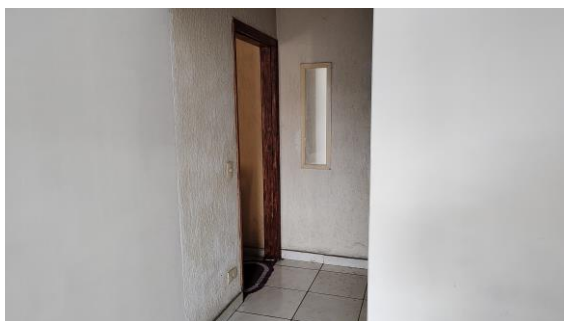
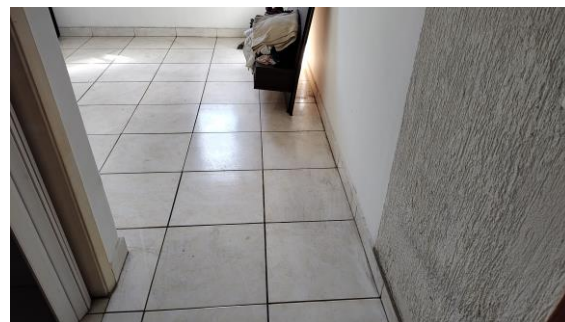
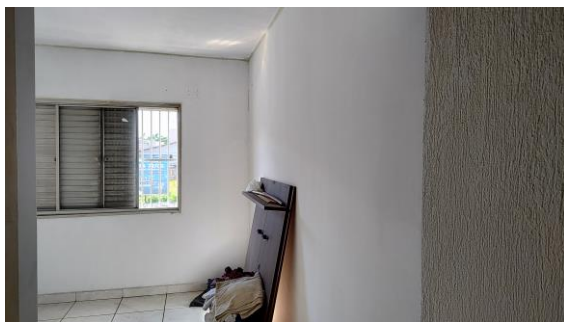
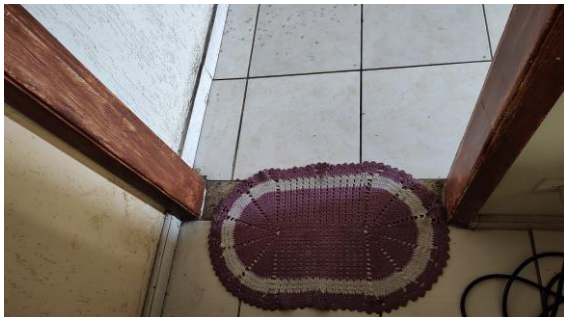
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MILANO
IMAGENS INTERNAS CORREDORES, ESCADARIA E HALLS.
PORTA SOCIAL APTO 14.



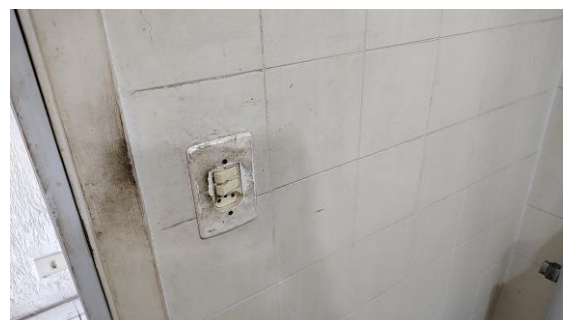
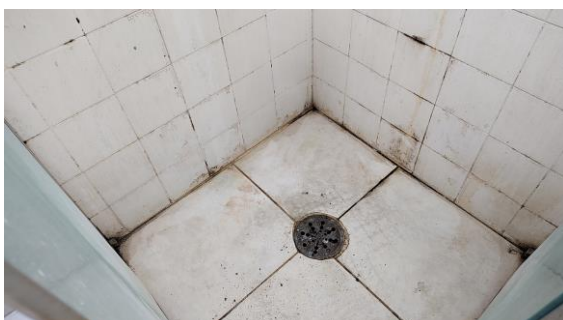
VISTAS INTERNAS DO APTO 14.
HALL INTERNO E SALA.



VISTAS INTERNAS DO APTO 14.
QUARTO DA SUITE.



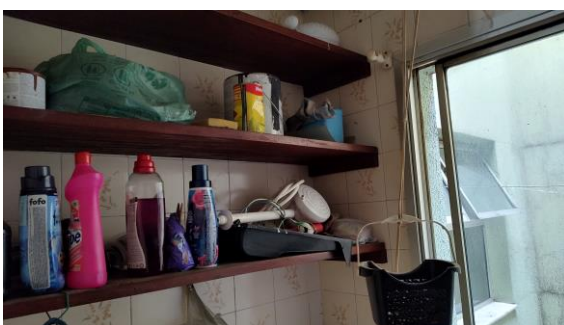
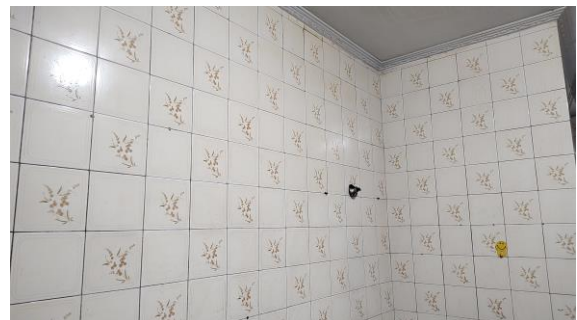
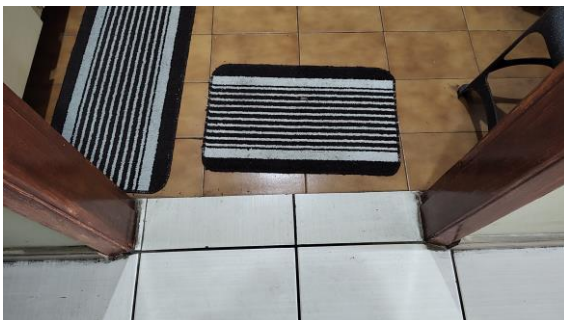
VISTAS INTERNAS DO APTO 14.
BANHEIRO DA SUITE.



**VISTAS INTERNAS DO APTO 14.
COZINHA E LAVANDERIA.**



VISTAS INTERNAS DO APTO 14.
DETALHES DIVERSOS.



Anexo 2

**Relatório de Amostras,
Homogeneizações e Fatores.**

1 – Apto com 2 dormitórios - 1 vaga de garagem – 52,00 m² de área útil.

R\$ 254.410,00 – em Oferta / Valor do m² da área útil = R\$ 4.892,50.

Observações do Imóvel: Mesmo Condomínio – tamanho maior com 2 quartos, reformado e modernizado, sancas em gesso, alguns planejados e ar-condicionado.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.90 (Fc) = **VuH = R\$ 3.962,92.**

Contato: Usuário NewCore – Cod. 414317G - Fones: 011-4580-4274.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-dos-casa-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-52m2-venda-RS254410-id-2801441167/?source=ranking%2Crp>

2 – Apto com 1 dormitório - 1 vaga de garagem – 47,31 m² de área útil.

R\$ 210.000,00 – em Oferta / Valor do m² da área útil = R\$ 4.438,80.

Observações do Imóvel: Mesmo Condomínio – mesmo tamanho, carpete madeira no quarto, acabamento antigo original do empreendimento, porém, ótima conservação.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.95 (Fc) = **VuH = R\$ 3.795,18.**

Contato: HSM Imóveis – Cod. 23.070 - Fones: 011-4330-0101.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-assuncao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-50m2-venda-RS210000-id-2764966861/?source=ranking%2Crp>

3 – Apto com 2 dormitórios - 1 vaga de garagem – 67,00 m² de área útil.

R\$ 330.000,00 – em Oferta / Valor do m² da área útil = R\$ 4.925,37.

Observações do Imóvel: Mesma avenida, 200 metros do avaliando. Condomínio com 4 blocos, também sem elevador, melhor infraestrutura de condomínio, também antigo, porém, reformado, boa conservação e móveis planejados.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.90 (Fc) = **VuH = R\$ 3.989,55.**

Contato: Guaíra Imóveis – Cod. 145.284 - Fones: 011-4126-7300.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-dos-casa-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-67m2-venda-RS330000-id-2650004670/?source=ranking%2Crp>

Explicação do Fator Utilizado:

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 quase sempre praticada quando da venda efetiva, ou seja, valor final.

Fc = Fator Conservação – Aplicado para tratar as amostras quando em condições melhores ou piores ao imóvel avaliando, podendo ser maior ou menor dependendo de idade aparente do imóvel, acabamento, itens de decoração inclusos, móveis planejados, apresentação, pintura, qualidade e custo de materiais etc.

VuH = Valor Unitário Homogeneizado – Valor do M² da área útil após tratamento.