

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.**

LUIS FERNANDO TINOCO, Engenheiro registrado junto ao Conselho Regional de Engenharia de São Paulo sob o n.º 506.056.459-7, Perito devidamente habilitado no referido órgão e nesse ofício conforme Provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos do **Processo n.º 1029321-88.2021.8.26.0564**, em que são partes:

Condomínio Estados Unidos

Exequente

Rita de Cassia Sambulski e

Geristiane Batista dos Santos e

Luiz Carlos da Silva

Executados

Tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

ÍNDICE:

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1 Localização

3.2 Imagem aérea

3.3 Ilustrações fotográficas externas

3.4 Relevo e uso do solo

3.5 Serviços Urbanos

3.6 Melhoramentos Públicos

3.7 Circunvizinhança

3.8 Características do Empreendimento

3.9 Imagens do Empreendimento

3.10 Características do imóvel avaliando

3.11 Imagens do imóvel

4. AVALIAÇÃO

4.1 Critérios adotados

4.2 Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)

4.3 Valor do imóvel (V_i)

5. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

ANEXOS:

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO MÉDIO (V_u)

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: “Condomínio Estados Unidos”, apartamento n.º 04 – Térreo – Edifício Nevada - sito à R. Gregória de Fregel, 380 - Jardim das Acácias, São Bernardo do Campo - SP, 09811-430.

Data base: Agosto de 2026

Valor do imóvel: R\$ 230.000,00
(Duzentos e trinta mil Reais)



2. OBJETIVO DA PERÍCIA

Em observância ao despacho constante do evento 312 dos autos, o presente trabalho visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à determinação do valor do imóvel localizado no Município de São Bernardo do Campo - SP, tendo em vista ação de execução que o exequente, Condomínio Estados Unidos move em face do Sra. Rita De Cassia Sambulski e outros.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel objeto da presente encontra-se registrado junto ao 2º Cartório de Registros de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP, matrícula n.º 48.056, constante do evento 386 dos autos o qual descreve o imóvel a ser avaliado:

Livro n.º 2 - Registro Geral

Matrícula **-48.056-** Ficha **-1-**

CNM: 112524.2.0048056-02

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 20 de junho de 2.003.-

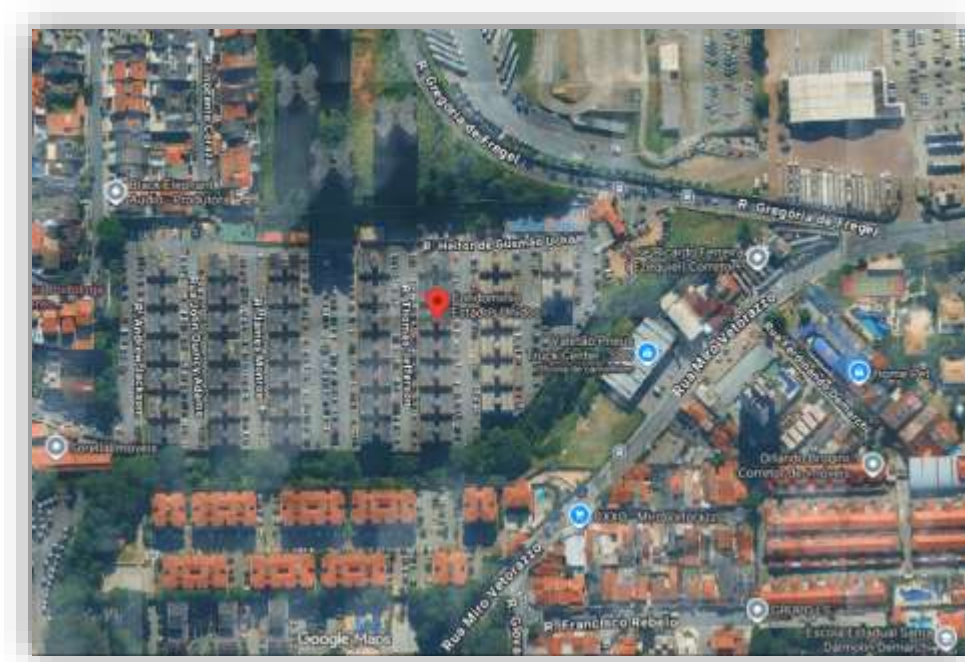
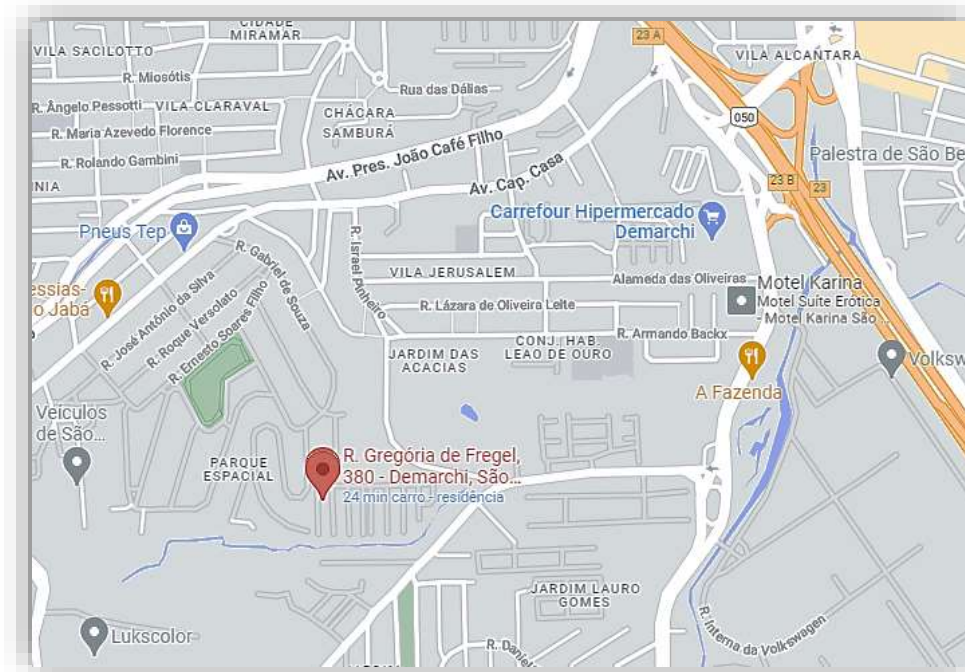
IMÓVEL :- UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento n.º 04, localizado no andar térreo ou 1º. Pavimento do "EDIFÍCIO NEVADA" – BLOCO 26, integrante do "CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS", com entrada pelo n.º 380 da Rua Gregória de Fregel, contendo a área útil de 40,02 metros quadrados, área comum de 5,49 metros quadrados, totalizando 45,51 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,116279% que equivale a 54,072735 metros quadrados do terreno; confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olhar para o apartamento, pela frente com o hall de entrada e área comunitária, do lado direito com o apartamento 03, do lado esquerdo com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício New Jersey, e nos fundos com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício Maryland. O "CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS", possui uma área destinada a servir como estacionamento, fazendo parte da área comunitária do mesmo, com capacidade para abrigar 860 automóveis de passeio de porte médio ou pequeno, os quais serão estacionados, em lugares indeterminados, não demarcados com auxílio de manobrista. As áreas destinadas a estas vagas, acham-se computadas nas áreas comuns, cabentes a cada apartamento. O "CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS", acha-se construído em terreno com a área de 46.502,58 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 42.595 deste Registro Imobiliário. **Inscr. Munic. 024.019.017.000.-**

R.1/48.056 :- Em 19 de abril de 2004.-

:- Por instrumento particular passado em São Bernardo do Campo, datado de 08 de abril de 2.004, a proprietária:- **CONSTRUTORA IPOA LTDA**, já qualificada, a qual deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS, bem como a Certidão de Tributos e Contribuições Federais. Administrados pela Secretaria da Receita Federal, tendo em vista que o imóvel objeto da presente, não faz, nem nunca fez, parte do seu ativo permanente, **"VENDEU"** o imóvel à **CARLOS AUGUSTO SAMBULSKI DA SILVA**, brasileiro, **solteiro**, maior, representante comercial, RG. 38711304-6-SSP-SP, CPF. 025.834.209-92, residente e domiciliado à Rua Serra do Mar, n.º 275, casa 2, em São Bernardo do Campo – SP., pelo preço ajustado de R\$49.000,00, com as demais condições constantes do título.-

(*) O imóvel objeto foi avaliado baseado em apartamento similar no mesmo Edifício sendo que tal fato atende as regulamentações vigentes (ABNT e IBAPE/SP) e não altera a precisão da avaliação efetuada.

O empreendimento onde se localiza o imóvel se localiza na Rua Gregória de Fregel, 380 - Demarchi, São Bernardo do Campo - SP.



3.3. Ilustrações fotográficas externas



Condominio Estados Unidos

3.4. Relevo e uso do solo

O local do imóvel se localiza em região de topografia regular com declive em direção aos fundos do empreendimento, em região de ocupação predominantemente residencial.

3.5. Serviços Urbanos

A região é servida pelos serviços urbanos abaixo citados:

- Saúde – UBS Demarchi à 1,5 km, Hospital de Clinicas Municipal a 3,2 km e vários Hospitais privados a partir de 2,5 km do imóvel;
- Educação e cultura – EMEB José Avilez a 1,1 km, EE Dalmolin Demarchi a 1,2 km e diversas escolas particulares a partir de 500 m;
- Correios – Distância de 2,5 km na R. Cristiano Angeli, 197;
- Transporte coletivo – Linhas de ônibus à frente do imóvel;
- Segurança pública;
- Comércio – Esparsos na região – Av. Miro Vetorazzo a 400 m e Av. Maria Servidei Demarchi a 800m.

3.6. Melhoramentos Públicos

A região é dotada de todos os equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano, em bairro residencial de padrão simples do município de São Bernardo do Campo - SP, distante 5 km m do centro da cidade.

3.7. Circunvizinhança

Apresenta características de uso predominantemente residencial de padrão simples, com média densidade demográfica que decorre da existência de edifícios, residências, comércios esparsos e algumas indústrias

3.8. Características do Empreendimento

Classe / Grupo	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Padrão simples
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina com pintura em látex
Nº de residências	43 edifícios (blocos) Todos com térreo + 4 andares = 20 unidades 860 unidades
Sistema de lazer	salão de festas, churrasqueiras, playground e quadra e área verde
Sistema de segurança	Interfonia, porteiro eletrônico, portaria 24 horas, câmeras, grades e muros nas divisas do condomínio.



3.9. Imagens do Empreendimento



Vias internas



Quadra, playground e Churrasqueiras



Salão de Festas

3.10. Características do imóvel avaliando:

Piso	Piso vinílico e cerâmico em cozinha e banheiro	
Forro	Laje com acabamentos em gesso	
Revestimento interno	Argamassa fina com pintura e acabamentos diversos	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Duas folhas com abertura lateral	
Compartimentos	Sala de estar, 2 dormitórios, banheiro social, e cozinha	
Nº de vagas de garagem	1 vaga	
Idade real	23 (vinte e três) anos CRI	
Estado do imóvel	Regular (c)	
Áreas	Útil:	40,020 m²

(*) Características de imóvel no mesmo edifício conforme mencionado no início do Capítulo 3 deste documento.



3.11. Imagens do imóvel:



Sala de estar



Cozinha

(*) Fotos de apartamento no mesmo edifício conforme mencionado no início do Capítulo 3 deste documento.



Quarto 1



Quarto 2



Banheiro social

(*) Fotos de apartamento no mesmo edifício conforme mencionado no início do Capítulo 3 deste documento.

4. AVALIAÇÃO

4.1. Critérios adotados

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado de imóveis para venda, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011 em conformidade com a NBR 14.653-1 e 2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e utilização do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2017.

4.2. Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)

O valor unitário médio (V_u) por metro quadrado para o imóvel objeto da avaliação é determinado a partir dos elementos comparativos coletados, detalhados no ANEXO 2 e resumidos na Determinação de Valor Unitário Médio no ANEXO 3, todos localizados na mesma região do imóvel avaliando e resultam em:

$$V_u = \text{R\$ } 5.696,77 / \text{m}^2$$

4.3. Valor do Imóvel (V_I)

O valor do imóvel avaliando, ajustado à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

$$V_I = (V_u \times A)$$

Sendo:

V_I = Valor referência do imóvel

V_u = Valor unitário médio (R\$ 5.696,77 / m^2)

A_u = Área útil do imóvel (40,020 m^2)

V_I = R\$ 227.984,58

Ou, em números redondos,

$$V_I = \text{R\$ } 230.000,00$$

(Duzentos e trinta mil Reais)

5. ENCERRAMENTO

Assim, encerra-se o presente Laudo Técnico Pericial, de acordo com as justificativas expostas no mesmo, composto por 23 (vinte e três) laudas elaboradas eletronicamente, incluindo três anexos, todas rubricadas e esta datada e assinada.

T. em que

P. deferimento

São Bernardo do Campo, 10 de Agosto de 2026.



Luis Fernando Tinoco
Perito Judicial



ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Considerando que os valores da amostra foram obtidos de ofertas, houve um desconto de 10% para compensar a superestimava das mesmas conforme requerido no item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

2. Fator localização (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, mas considerando que todos os elementos estão localizados em ruas próximas ao imóvel avaliando, tal fator não foi adotado.

3. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$, sendo

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator padrão construtivo (F_{pc})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do seu padrão construtivo, com o emprego dos coeficientes previstos no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2017

5. Fator idade dos imóveis (F_i)

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função da sua idade, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2017.

6. Valor de vaga de garagem (V_v)

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função do número de vagas de garagens para a situação paradigma do imóvel avaliando, ou seja, 1 (uma) vaga sendo que o preço médio de venda de uma vaga de garagem é de R\$ 30.000,00, baseado na oferta e procura de vagas na região.

7. Fator atualização (F_{at})

Como os valores de referência da amostra utilizada foram adotados a partir de ofertas no mercado imobiliário no período desta avaliação, o fator atualização não é relevante neste laudo.

8. Fórmula para Cálculo do V_u

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$Vu = \left\{ \frac{[V_e - (Nva - Nve) \times Vv]}{A_e} \times Ff \times \left[\left(\frac{Foca}{Foce} \right) + \left(\frac{Ae}{Aa} \right)^{0,25} + \left(\frac{Fpca}{Fpce} \right) + \left(\frac{Flocala}{Flocale} \right) - n + 1 \right] \right\}$$

Onde:

V_u = Valor unitário homogeneizado

V_e = Valor de oferta de venda do elemento comparativo

Nve = Número de vagas de garagem do elemento comparativo

Nva = Número de vagas de garagem do imóvel avaliando

A_a = área construída do imóvel avaliando

A_e = Área construída do elemento comparativo

V_v = Valor da vaga de garagem (R\$ 30.000,00)

F_{oc} = Fator de obsolescência

F_{pc} = Fator padrão construtivo

F_{local} = Fator de localização

F_f = Fator de oferta (definido como 0,90)

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo No. 01

ELEMENTO #1	Fonte da informação	Auxiliadora Predial Nova Petropolis COD. 827164 Tel: (11) 2355-6409
	Data	ago/26
	Localização	Rua Gregória de Fregel, 380 - Demarchi, São Bernardo do Campo - SP
	Área útil	40,02 m2
	Área Total	-
	No. Vagas na garagem	1
	Padrão construtivo do imóvel	Padrão Simples (1,266)
	Idade aparente do imóvel	20 anos
	Estado do prédio	Regular (c)
	Fator de obsolescimento	0,816
	Valor de venda	R\$ 232.000

Vu1= R\$ 5.217,39



Elemento Comparativo No. 02

ELEMENTO #2

Fonte da informação	Gonçalves Imóveis COD. 130949
	Tel: (11) 4331-4000
Data	ago/26
Localização	Rua Gregória de Fregel, 380 - Demarchi, São Bernardo do Campo - SP
Área útil	40,02 m2
Área Total	-
No. Vagas na garagem	1
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Simples (1,266)
Idade aparente do imóvel	20 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescimento	0,816
Valor de venda	R\$ 240.000

Vu2= R\$ 5.397,30



Elemento Comparativo No. 03

ELEMENTO #3

Fonte da informação	Auxiliadora Predial Swiss Park COD. 791442
	Tel: (11) 2355-6409
Data	ago/26
Localização	Rua Gregória de Fregel, 380 - Demarchi, São Bernardo do Campo - SP
Área útil	40,02 m2
Área Total	-
No. Vagas na garagem	1
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Simples (1,266)
Idade aparente do imóvel	20 anos
Estado do prédio	Entre Novo e Regular (b)
Fator de obsolescimento	0,856
Valor de venda	R\$ 290.000

Vu3= R\$ 6.216,98

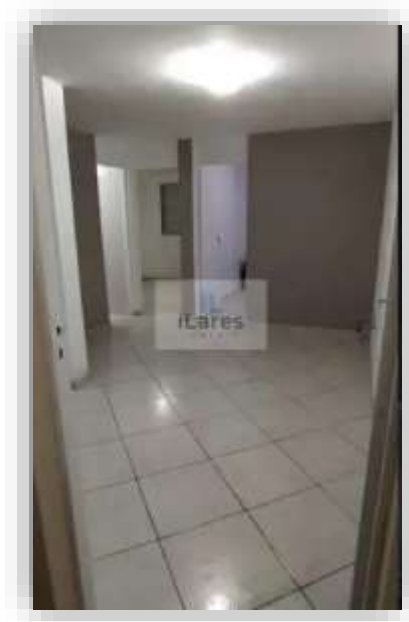


Elemento Comparativo No. 04

ELEMENTO #4

Fonte da informação	Ilares Imóveis COD. 4705
	Tel: (11) 98521-0576
Data	ago/26
Localização	Rua Gregória de Fregel, 380 - Demarchi, São Bernardo do Campo - SP
Área útil	40,02 m2
Área Total	-
No. Vagas na garagem	1
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Simples (1,266)
Idade aparente do imóvel	20 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescimento	0,816
Valor de venda	R\$ 240.000

Vu4= R\$ 5.397,30



Elemento Comparativo No. 05

ELEMENTO #5

Fonte da informação	Pedro Mariano Imoveis COD. 42264
	Tel: (11) 4366-3977
Data	ago/26
Localização	Rua Gregória de Fregel, 436 - Demarchi, São Bernardo do Campo - SP
Área útil	40,02 m2
Área Total	-
No. Vagas na garagem	1
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Simples (1,266)
Idade aparente do imóvel	20 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,816
Valor de venda	R\$ 255.000

Vu5= R\$ 5.734,63



Elemento Comparativo No. 06

ELEMENTO #6	Fonte da informação	Casari Imoveis COD. 31402 Tel: (11) 4122-7777
	Data	ago/26
	Localização	Rua Gregória de Fregel, 472 - Demarchi, São Bernardo do Campo - SP
	Área útil	40,02 m2
	Área Total	-
	No. Vagas na garagem	1
	Padrão construtivo do imóvel	Padrão Simples (1,266)
	Idade aparente do imóvel	20 anos
	Estado do prédio	Entre Novo e Regular (b)
	Fator de obsolescimento	0,856
	Valor de venda	R\$ 290.000

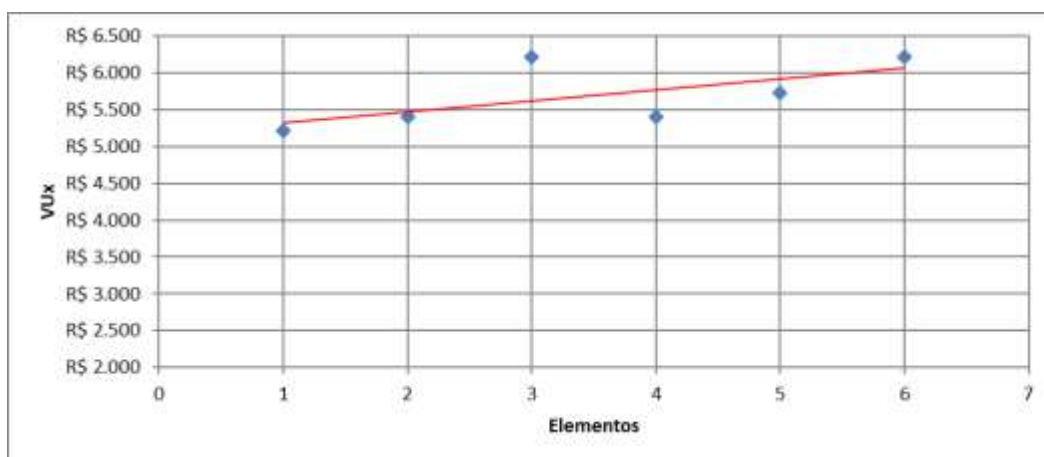
Vu6= R\$ 6.216,98



ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE Vu

TABELA RESUMO:

Avaliando			Ifa	1,00	Aa	40,02	Firf	1,266	Foc	0,816
Elem	Valor	Nve	Nva	Ff	Área (Ae)	Foc	Fpc	F _{local}	n	Vu
1	R\$ 232.000	1	1	0,900	40,02	0,816	1,266	1,000	3	R\$ 5.217,39
2	R\$ 240.000	1	1	0,900	40,02	0,816	1,266	1,000	3	R\$ 5.397,30
3	R\$ 290.000	1	1	0,900	40,02	0,856	1,266	1,000	3	R\$ 6.216,98
4	R\$ 240.000	1	1	0,900	40,02	0,816	1,266	1,000	3	R\$ 5.397,30
5	R\$ 255.000	1	1	0,900	40,02	0,816	1,266	1,000	3	R\$ 5.734,63
6	R\$ 290.000	1	1	0,900	40,02	0,856	1,266	1,000	3	R\$ 6.216,98



MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

Vu1 =	R\$ 5.217,39	Vu4 =	R\$ 5.397,30	
Vu2 =	R\$ 5.397,30	Vu5 =	R\$ 5.734,63	30% R\$ 7.405,80
Vu3 =	R\$ 6.216,98	Vu6 =	R\$ 6.216,98	-30% R\$ 3.987,74

Considerando que nenhum elemento se encontra fora do intervalo de 30%, considera-se para o cálculo da média saneada:

$$M_{ART} = \frac{R\$34.180,60/m^2}{6} = R\$ 5.696,77/m^2$$

$$Vu = R\$ 5.696,77 / m^2$$