

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo-SP - CEP 09606-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****MANDADO – FOLHA DE ROSTO - Processo Digital**

Processo Digital nº: **0001316-05.2023.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **CONJUNTO HABITACIONAL SAO BERNARDO DO CAMPO S1**  
 Executado: **Damião Aquino de Souza**  
 Valor da Causa: **Valor da Ação << Informação indisponível >>**  
 Nº do Mandado: **564.2025/019631-5**

Justiça Gratuita

**Mandado expedido em relação ao (a):**

**Executado: DAMIÃO AQUINO DE SOUZA**, RG 39781806, CPF 269.604.108-35, com endereço à Rua Cultura da Cidadania, 56, Apto 32, térreo, bloco C, Alves Dias, CEP 09851-132, São Bernardo do Campo - SP

**DILIGÊNCIA: Justiça Gratuita**

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: RODRIGO GORGA CAMPOS

## Síntese da decisão:

Vistos. Expeça-se mandado de vistoria a ser cumprido por oficial de justiça acompanhado do perito judicial ENZO ZANON, a fim de que o expert possa adentrar ao imóvel. Cumpra-se, servindo esta de mandado, ficando autorizada a entrada do perito judicial ENZO ZANON, juntamente com o oficial de justiça, ficando autorizados o arrombamento e a requisição de reforço policial, na hipótese de injusta resistência ao cumprimento da ordem judicial. Após, aguarde-se o laudo de avaliação. Cumpra-se.

**ADVERTÊNCIA: 1. PROCESSO DIGITAL:** A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha Senha de acesso da pessoa selecionada.

Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2 .**

**PROCESSO FÍSICO:** A senha do processo possibilita a visualização das peças produzidas na Unidade Judicial.

São Bernardo do Campo, 03 de abril de 2025.

**\*56420250196315\***

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

**Processo Digital: 0001316-05.2023.8.26.0564**

**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 – Deveres do Condômino, em que **CONJUNTO HABITACIONAL SÃO BERNARDO DO CAMPO S1** move contra **DAMIÃO AQUINO DE SOUZA**, em cumprimento ao despacho de folhas 87-88, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o **Laudo de Avaliação anexo**.

Requer ainda a e essa serventia que seja feita a comunicação à **Defensoria Pública** do Estado de São Paulo, de que o trabalho já foi realizado por este perito, para que efetuem o depósito dos **honorários já reservados, (fls. 183)**, desde já os aceitando como definitivos.

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

São Bernardo do Campo, 04 de Agosto de 2025.

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

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## BASE – AGOSTO 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](mailto: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:** Rua Cultura da Cidadania nº 56, bloco C, apto 32, Bairro Alves Dias 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 venda do imóvel** avaliando, 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 32**, localizado no andar térreo do **Bloco C**, parte integrante do **Conjunto Habitacional São Bernardo do Campo – S1**, com acesso pela **Rua Cultura da Cidadania nº 56** e **Rua Caminho da Educação nº 70 (antigo 434) e 90**, no **Bairro Alves Dias**, perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na **matrícula nº 83.780 do 2º Oficial de Registro** de Imóveis desta Comarca.

## VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de **16/07/2025**, após outras tentativas anteriores, estive novamente no imóvel a ser avaliado, desta vez acompanhando pelo Oficial de Justiça, o Sr. Marco, devidamente munido do Mandado de Vistoria. Encontramos uma **moradora no local**, a qual se identificou como sendo a **Sra. Francisca, ex-companheira do requerido**, que possui muita dificuldade de entendimento e socialização. Após longa conversa com o oficial de justiça, 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 ela, pelo Oficial Marco e pelo Síndico Fábio.

Pude constatar trata-se de um **apartamento residencial** de “**Padrão Baixo-Popular**”, tipo “**quatro por andar**” com **50,66 m<sup>2</sup> de área útil**, contendo:

- **2 dormitórios**, sendo os pisos com revestimentos cerâmicos de padrão básico popular, paredes e tetos com pintura látex sobre massa fina e textura, sem molduras de gesso, janelas de ferro de padrão popular, portas folhadas em madeira padrão popular, assim como as ferragens.
- **Sala para 2 ambientes pequenos e corredor**, sendo os pisos com revestimentos cerâmicos de padrão básico popular, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina e textura, sem molduras de gesso, janela e porta social com vidro e vitrô sobre estrutura de ferro, tudo de padrão popular.
- **Banheiro**, com revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto de padrão básico popular, louças e metais de padrão popular, vitrô em vidro com estrutura de ferro, sem fechamento de box e porta folhada em madeira padrão popular, assim como as ferragens.

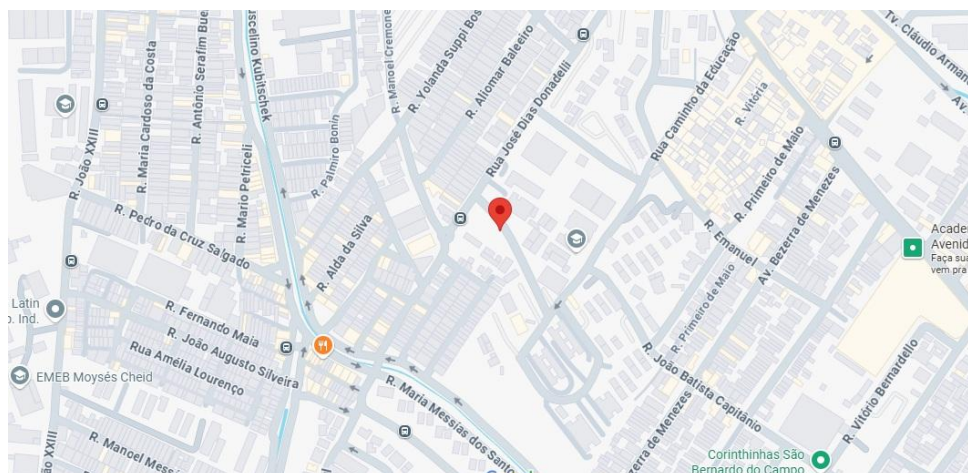
- **Cozinha**, sendo o piso com revestimentos cerâmicos de padrão básico popular, paredes e teto com pintura látex sobre textura, sem molduras de gesso, pia em material sintético popular, metais de padrão popular, vitrô de vidro sobre estrutura de ferro e sem porta.
- **Lavanderia**, sendo o piso com revestimentos cerâmicos de padrão básico popular, paredes e teto com pintura látex sobre textura, sem molduras de gesso, tanque de louça, metais de padrão popular, vitrô de vidro sobre estrutura de ferro e sem porta.
- **Vaga de garagem**, descoberta, indeterminada e inserta, pois o condomínio possui mais unidades do que vagas, pela legislação, considerando as características do empreendimento, 1 vaga para cada 2 apartamentos.

- **O apartamento possui aproximadamente 04 anos de construção, é de padrão baixo-popular**, incorporado pela CDHU para finalidade de Programa de Moradia para baixa renda, e se encontra em **estado razoável de conservação**, necessitando de pequenas intervenções para sua boa apresentação. As paredes apresentam trincas ocasionadas por movimentação e assentamento de materiais, algumas infiltrações e manchas de bolor, além disso, a **pintura geral necessita ser refeita**, está desgastada. **Os revestimentos cerâmicos** de piso e parede são de básico popular, mas estão razoavelmente conservados. **As janelas, vitrôs e porta da sala** são de padrão básico, originais do empreendimento, são de vidro sobre estrutura de ferro, estão razoavelmente conservadas, apenas alguns vidros quebrados. **As portas em madeira** são igualmente originais do empreendimento, folhadas, bem populares e a conservação razoável. **Os metais e as louças** são de padrão básico e conservados. O apartamento de forma geral precisa de pintura e pequenos reparos.

- **O edifício possui 7 pavimentos, incluindo o térreo no 3º pavimento, não possui elevadores**, cada andar possui 4 apartamentos. **Os pisos** internos de hall e escadarias são revestidos em cerâmica básica-popular, as escadarias possuem corrimão em ferro, a **pintura interna** se encontra em péssimo estado, as **prumadas externas** se encontram desgastada e suja, portas e vitraux em ferro de padrões populares originais.

- **O Condomínio Habitacional São Bernardo do Campo S1**, onde se encontra o imóvel, possui **06 blocos**, com 7 pavimentos, todos sem elevador. Os blocos “A e B” possuem acesso exclusivo pelo **nº 56 da Rua Cultura da Cidadania**, os blocos “C e D” possuem acesso exclusivo pelo **nº 70 da Rua Caminho da Educação** e os blocos “E e F” possuem acesso exclusivo pelo **nº 90 da Rua Caminho da Educação**, ao todo são **168 apartamentos**. O condomínio possui ruas em asfalto, corredores e acessos em piso cimentado ou parcialmente revestido em cerâmica popular, estacionamento coletivo indeterminado, portaria central de acesso ao condomínio com vigilância em turnos parciais. O lazer disponível conta com uma quadra poliesportiva e um salão de festas com churrasqueira, além de jardins e áreas de convivência.

- **O local** onde se encontra o imóvel também é **de padrão baixo-popular**. O Bairro Alves Dias é uma região mista, possui a maior taxa de ocupação residencial, as áreas ocupadas para fins residenciais possuem padrão popular ou Habitações de Interesse Social, maioria vendidos sob as características de Programa Habitacionais destinados a baixa renda. O Bairro Alves Dias, região macro que engloba o condomínio, é uma região periférica da cidade, mas guarnecido de toda infraestrutura urbana, tais como, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, internet, iluminação pública, além de pequenos comércios. O local se encontra à aproximadamente 500 metros da Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco, importante corredor comercial da região, servido de vários tipos de comércios, serviços e transporte coletivo, 5.000 metros do Centro da Cidade, 2.700 metros da Rodovia dos Imigrantes e 3.600 metros da Rodovia Anchieta.



## **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Conforme observado por este avaliador, bem como as informações de outras imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, **o atual momento é de RETRAÇÃO.** Nos anos de 2023/2024 tivemos dificuldades de crescimento, pois nos encontrávamos em um período ainda fragilizado de pós-pandemia, mudança políticas, e se esperava para 2025 uma recuperação, porém, começamos um ano com juros muito alto, promessa de inflação e diversas inseguranças, 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 diferentes 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 (Vu).**

## **QUADRO RESUMO PESQUISA**

Nº	VuH - Valor do m <sup>2</sup> Homogeneizado (vide anexo 2)
01	R\$ 3.402,00
02	R\$ 3.564,00
03	R\$ 3.564,00

\* Valores por m<sup>2</sup> da área útil.

### **Considerações Importantes Sobre as Amostras**

**Todos os imóveis** trazidos para comparativos foram obtidos no **mesmo Condomínio**. Trata-se de unidades bem semelhantes, mesmo padrão, mesmo tipo, mesmo conceito Popular para Baixa Renda (CDHU), todas com 2 dormitórios, 1 banheiro, e estacionamento rotativo descoberto. Não houve diferença de tamanho, pois o empreendimento possui uma única planta, as pequenas diferenças de metragens nos anúncios são equívocos dos anunciantes. Pequenas diferenças de conservação foram ajustadas pelo devido fator. **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 m<sup>2</sup>

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 10.530,00}}{3}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 3.510,00}$$

**Nota Técnica:** Com base nas amostras analisadas, obteve-se uma **média unitária de R\$ 3.510,00**, com **desvio padrão de R\$ 93,55** e **coeficiente de variação (CV) de 2,67%**, o que caracteriza **elevada homogeneidade** conforme critérios da ABNT NBR 14.653. O **grau de precisão (GP) apurado foi de 1,54%**, indicando **altíssima confiabilidade estatística** da média adotada como valor representativo para a avaliação.

## DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

**Valor de Venda do Imóvel Avaliando**  
**R\$ 177.816,60**  
 (50,66 m<sup>2</sup> X R\$ 3.510,00 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\$ 178.000,00 (Cento e Setenta e Oito Mil Reais) em números arredondados.**

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 21 páginas**, incluindo Petição, Capa, Parecer Técnico, Material Fotográfico e Amostras com Homogeneização e Fatores.

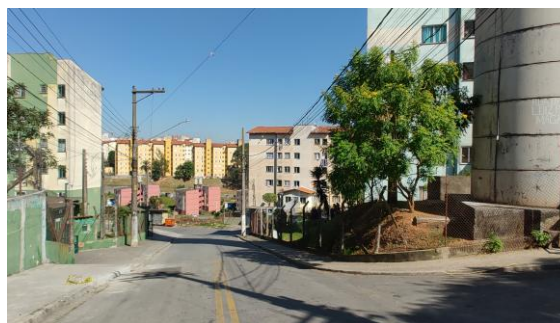
Desde já me coloco a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 04 de Agosto de 2025.

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

**Anexo 1**  
**Relatório Fotográfico**  
**do Imóvel Avaliando.**

**CONDOMÍNIO SBC S1 – VISTAS DA RUA CAMINHO DA EDUCAÇÃO  
FACHADA E ACESSO.**



**CONDOMÍNIO SBC S1 – VISTAS DA RUA CULTURA DA CIDADANIA.**



**CONDOMÍNIO SBC S1 – VISTAS INTERNA – BLOCOS C e D.  
ESTACIONAMENTOS, PORTARIA, SALÃO DE FESTA E QUADRA.**



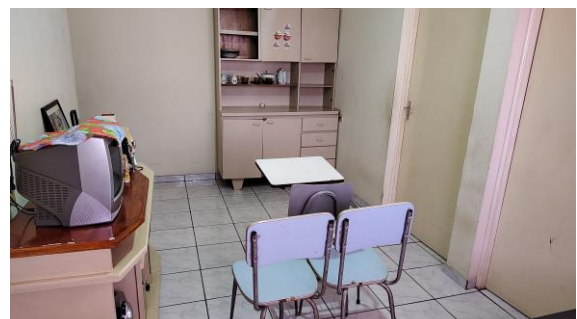
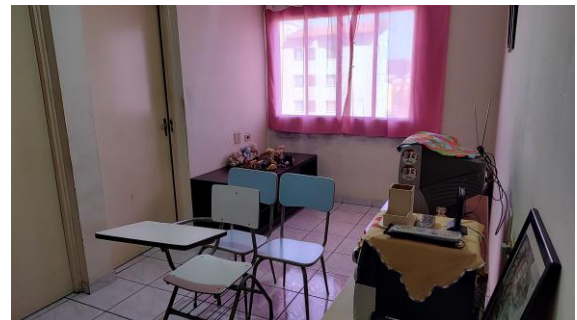
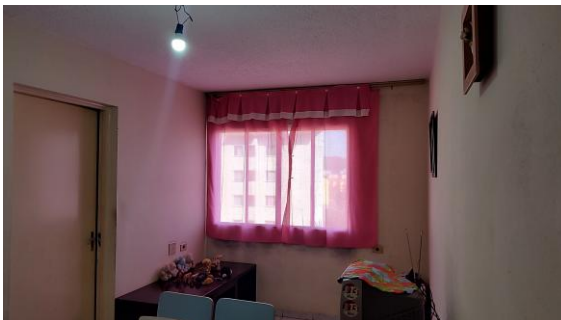
**CONDOMÍNIO SBC S1 – BLOCO “C”.**  
**FACHADA, ACESSO, HALL DO TÉRREO E ESCADARIAS.**



**BLOCO “C” – CORREDORES E ENTRADA DO APTO 32.  
ABORDAGEM DO OFICIAL DE JUSTIÇA.**



**VISTA INTERNA DO APTO –CIRCULAÇÃO E SALA.**



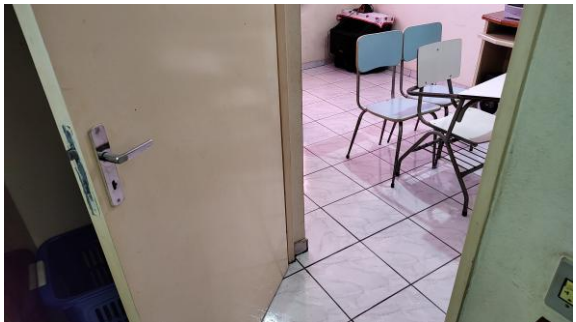
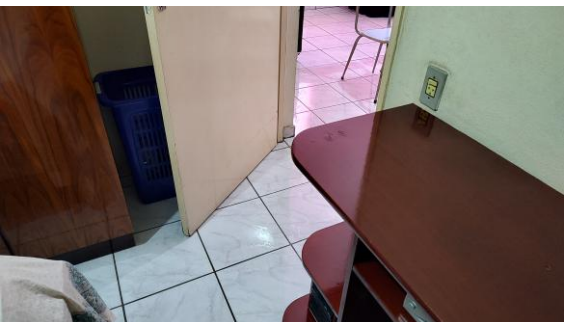
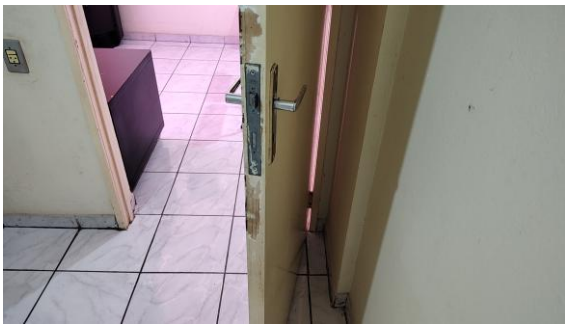
**VISTA INTERNA DO APTO – BANHEIRO.**



**VISTA INTERNA DO APTO – LAVANDERIA E COZINHA.**



**VISTA INTERNA DO APTO – DORMITÓRIOS.**



**Anexo 2**

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

1 – Apto com 2 dormitórios – 1 banheiro – Estacionamento – 50 m<sup>2</sup> de área útil.

Alves Dias – CDHU – S.B.Campo – Mesmo Condomínio – Blocos C e D.

[https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/apartamento-com-2-quartos-a-venda-em-alves-dias-sp-1410506804?lis=listing\\_1001](https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/apartamento-com-2-quartos-a-venda-em-alves-dias-sp-1410506804?lis=listing_1001)

Contato: Lopes Dword Imóveis – Cod. REO861310 – Fone: 011-4122-5997.

**R\$ 210.000,00 – Em Oferta x 0.90 (Fo) = R\$ 189.000,00 : 50 m<sup>2</sup> = Vu R\$ 3.780,00.**

Observações do Imóvel: Mesmo condomínio, mesma estrutura, porém, o apto com melhor conservação e acabamento, molduras em gesso, pastilhas, portas camarão em madeira.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fc) = **VuH = R\$ 3.402,00.**

2 – Apto com 2 dormitórios – 1 banheiro – Estacionamento – 50 m<sup>2</sup> de área útil.

Alves Dias – CDHU – S.B.Campo – Mesmo Condomínio – Blocos C e D.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alves-dias-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-49m2-venda-RS220000-id-2634322967/?source=ranking%2Crp>

Contato: Imóveis Capell – Cod. 143 – Fone: 011-4392-5466.

**R\$ 220.000,00 – Em Oferta x 0.90 (Fo) = R\$ 198.000,00 : 50 m<sup>2</sup> = Vu R\$ 3.960,00.**

Observações do Imóvel: Mesmo condomínio, mesma estrutura, porém, o apto com melhor conservação e acabamento, rebaixamento em gesso, pastilhas decorativas no banheiro e cozinha, pintura boa.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fc) = **VuH = R\$ 3.564,00.**

3 – Apto com 2 dormitórios – 1 banheiro – Estacionamento – 50 m<sup>2</sup> de área útil.

Alves Dias – CDHU – S.B.Campo – Mesmo Condomínio – Blocos E e F.

[https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/apartamento-com-2-quartos-a-venda-em-alves-dias-sp-1410510177?lis=listing\\_1001](https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/apartamento-com-2-quartos-a-venda-em-alves-dias-sp-1410510177?lis=listing_1001)

Contato: Lopes Dword Imóveis – Cod. REO861346 – Fone: 011-4122-5997.

**R\$ 220.000,00 – Em Oferta x 0.90 (Fo) = R\$ 198.000,00 : 50 m<sup>2</sup> = Vu R\$ 3.960,00.**

Observações do Imóvel: Mesmo condomínio, mesma estrutura, porém, o apto com melhor conservação e acabamento, molduras em gesso, pastilhas decorativas, pisos renovados.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fc) = **VuH = R\$ 3.564,00.**

### Explicação dos Fatores Utilizados:

**Fo = Fator Oferta** – Coeficiente aplicado para ajustar valores provenientes de ofertas de venda, de modo a aproximá-los do valor efetivamente praticado em transações concluídas. Considera-se que anúncios de imóveis tendem a apresentar preços superiores ao valor final de venda, em função de negociações e descontos usuais no mercado. Assim, o fator é determinado com base na experiência profissional e/ou em estudos de mercado, visando representar de forma mais fiel a **realidade transacional** e assegurar a comparabilidade entre as amostras e o imóvel avaliando.

**Fc = Fator Conservação** – Coeficiente aplicado para homogeneizar as amostras em relação ao imóvel avaliando, ajustando diferenças quanto ao estado de conservação e qualidade construtiva. O fator pode ser superior ou inferior a 1,00, conforme as amostras apresentem condições melhores ou piores que o paradigma. Na sua determinação, consideram-se aspectos como idade aparente, nível de manutenção, qualidade e custo dos materiais empregados, acabamentos, pintura, itens de decoração, móveis planejados, e apresentação geral do imóvel. A aplicação deste fator visa assegurar a comparabilidade das amostras, refletindo as condições reais de mercado

**VuH = Valor Unitário Homogeneizado** – Valor do M<sup>2</sup> da área útil após tratamento.