



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO  
DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**



PROCESSO: 4020587-31.2013.8.26.0224

FERNANDO MENDES DE FARIA,  
engenheiro, perito judicial, nomeado e nos autos da **AÇÃO DE  
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **BANCO  
DO BRASIL S/A** em face de **PROJECT JR FABRICAÇÃO DE  
MÓVEIS E COMÉRCIO DE FORROS LTDA. e outros**, tendo  
entregue seu **LAUDO** em Cartório, vem respeitosamente, requerer  
que V. Exa. se digne a autorizar o **LEVANTAMENTO** do depósito de  
**fls. 476**, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais),  
referente aos seus honorários periciais.

São Paulo, 01 de março de 2017.

**Fernando Mendes de Faria**

Perito Judicial

☎ (11) 3101-0800 / (11) 9-8115-4591 – ✉ fernando.faria@perithia.eng.br  
Rua Álvares Machado, 41 - Cj. "4E" - Liberdade - São Paulo - SP

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:31, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/peaj>, informe o processo 4020587-31.2013.8.26.0224 e código 193173E.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO  
DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**



PROCESSO: 4020587-31.2013.8.26.0224

FERNANDO MENDES DE FARIA,  
engenheiro, perito judicial, nomeado e nos autos da **AÇÃO DE  
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **BANCO  
DO BRASIL S/A** em face de **PROJECT JR FABRICAÇÃO DE  
MÓVEIS E COMÉRCIO DE FORROS LTDA. e outros**, dando por  
terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem, com a devida  
vênia, apresentar suas conclusões expressas no  
**LAUDO DE AVALIAÇÃO** anexo, pelo qual chegou ao valor  
avaliatório de **R\$ 405.500,00 (quatrocentos e cinco mil e  
quinhentos reais) à vista** para o imóvel situado na Rua Soldado  
Romeu Cocco, nº 275 – Jardim do Papai – Guarulhos – SP.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

São Paulo, 01 de março de 2017.

**Fernando Mendes de Faria**

Perito Judicial

☎ (11) 3101-0800 / (11) 9-8115-4591 – ✉ fernando.faria@perithia.eng.br  
Rua Álvares Machado, 41 - Cj. "4E" - Liberdade - São Paulo - SP

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/peaj>, informe o processo 4020587-31.2013.8.26.0224 e código 193173E.



## SUMÁRIO

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** é constituído dos capítulos a seguir:

### **I - PRELIMINARES**

### **II - VISTORIA**

### **III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

### **IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS**

### **ANEXO I – Relatório Fotográfico do Avaliando**



## **I - PRELIMINARES**

Com o deferimento da Avaliação Pericial, seu objetivo é de determinar o valor atual de mercado para o imóvel objeto desta lide, conforme descrito abaixo:

*Trata-se do imóvel residencial, parcialmente descrito às fls. 271 no Termo de Penhora:*

- **Matrícula de nº:** 15.649 (2º RGI de Guarulhos);
- **Inscrição municipal nº:** 083-35-51-0739-00-000-5.
- **Logradouro:** Rua Soldado Romeu Cocco, nº 275 – Jardim do Papai – Guarulhos – SP.
- **Dimensões:**  
Frente: 8,00m  
Fundos 8,00m  
Lateral esquerda: 20,00m  
Lateral direita: 20,00m

A Perícia foi desenvolvida com base em informações colhidas no local do imóvel, bem como embasada na documentação técnica juntada e pesquisa realizada por este Signatário. Não houve apresentação de quesitos ou indicação de assistentes técnicos pelas partes.

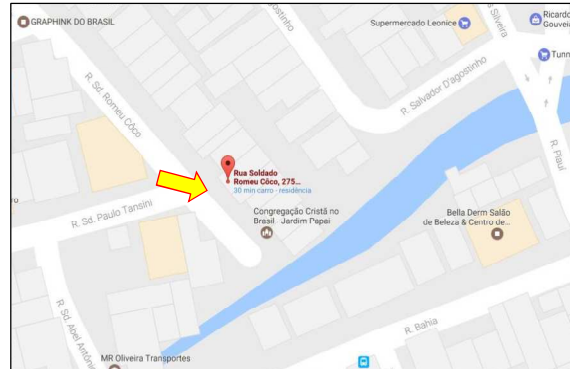


## II – VISTORIA

### II.1- Localização

Logradouro e número:	Rua Soldado Romeu Cocco, nº 275
Bairro:	Jardim do Papai
Município:	Guarulhos
Comarca:	Guarulhos
Estado:	São Paulo

A ilustração a seguir mostra localização do imóvel:



(11) 3101-0800 / (11) 9-8115-4591 – fernando.faria@perithia.eng.br  
Rua Álvares Machado, 41 – Cj. "4E" – Liberdade – São Paulo - SP

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



### II.2- Características, Melhoramentos e Serviços:

O bairro, a via pública e os entornos do imóvel avaliando são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos:

Drenagem	[X]
Guias e Sarjetas	[X]
Pavimentação asfáltica	[X]
Passeios	[X]
Rede de água potável	[X]
Rede de esgoto sanitário	[X]
Rede telefônica	[X]
Iluminação pública	[X]
Rede de energia elétrica	[X]
Rede telefônica	[X]
Rede de gás	[X]
Correios	[X]
Escolas	[X]
Comércio	[X]
Transporte público	[X]
Segurança pública	[X]
Coleta de lixo	[X]

(11) 3101-0800 / (11) 9-8115-4591 – fernando.faria@perithia.eng.br  
Rua Álvares Machado, 41 – Cj. "4E" – Liberdade – São Paulo - SP

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



### II.3- Imóvel:

O imóvel avaliando constitui-se de terreno e construção, conforme descrito a seguir:

#### II.4.1- Terreno:

Forma	Regular
Frentes	Uma frente
Esquina	Não
Tipo de solo	Seco
Declividade	Horizontal

#### II.4.2- Edificação:

Tipo de construção	Alvenaria
Dormitórios (Qtd.)	03
Cobertura	Laje Impermeabilizada
Áreas	Pav. Térreo: 93,96 m <sup>2</sup>
	Pav. Superior: 12,30 m <sup>2</sup>
	Garagem: 41,74 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL A.C: 148,00m<sup>2</sup></b>
	Area Livre: 41,74 m <sup>2</sup>
Terreno: 160,00 m <sup>2</sup>	
Estado de conservação	Reparos simples
Idade	Aproximadamente 30 anos
Padrão	Médio sem elevador



### III – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP", utilizando pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma NBR 5676.

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado o software GEOAVALIAR PRO reconhecido e indicado pelo IBAPE-SP, tendo sido analisados parâmetros para a homogeneização dos elementos conforme as normas supracitadas.

Isto posto, os cálculos do valor do imóvel serão efetuados como segue, para março/2017.





**III.1.2- Critério de Escolha do Método de Avaliação:**

Para esta avaliação será utilizado o "Método Comparativo Direto" que é justificado pela existência de elementos ofertados com aspectos similaridade e por existir um mercado ativo com diversas ofertas de compra e venda, refletindo assim a realidade do mercado na região geoeconômica do imóvel avaliado.

Consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de venda, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes, admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham igual valor ou guardem entre si proporcionalidade linear.

Todos os elementos escolhidos estão à venda na região do avaliando e possuem características similares.

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/esaj, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



**III.1.3 – Elementos Pesquisados:**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/02/2017	
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 885,98	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Blumenau		NÚMERO: 94	
COMP.:	BARRO: Jardim do Papai	CIDADE: GUARULHOS - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 140,00	TESTADA - (ct) m: 7,00	PROP. EQUIV. (Pe):	30,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA: plano			
CONEXIBILIDADE: seco			
<b>DADOS DA BENEFEITÓRIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA m²: 104,00	
PADRÃO CONSTR: caso simples	CONSERVAÇÃO: c - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO: 1,00	IDADE REAL: 30 anos	COEF. DE DEP. (K): 0,710	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 3	PAVIMENTOS: 3		
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 375.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: KATHIVA Imóveis			
CONTATO: +	TELEFONE: (11)43784744		
OBSERVAÇÃO: https://re.w.vivareal.com.br/mostrar/casa-3-quartos-jardim-do-papai-bairro-guarulhos-com-garagem-140m2-venda-R\$375000-46-75224458/			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBsolescência Fob:	-197,32	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	376,29	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.183,94
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.362,93
		VARIAÇÃO:	1,0562

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/esaj, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2017	NÚMERO ELEMENTO : 1
DATA DA PESQUISA : 28/02/2017	
SETOR : QUADRA :	
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	
FOTO Nº 1	

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																								
<b>DADOS DA FICHA 2</b>																								
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2017	<input checked="" type="checkbox"/> ÚTILEADO		DATA DA PESQUISA : 28/02/2017																					
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 885,98	CHAVE GEOGRÁFICA :																						
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>																								
ENDEREÇO : Rua Bóromo	NÚMERO : 313																							
COMP. : BARRIO : Jardim do Papai	CIDADE : GUARULHOS - SP																							
CEP : UF : SP																								
<b>DADOS DA REGIÃO</b>																								
<b>MELHORAMENTOS :</b>																								
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO																								
<b>DADOS DO TERRENO</b>																								
ÁREA (A <sub>T</sub> ) M <sup>2</sup> : 100,00	TESTADA - (c) m : 6,70	PROF. EGURV. (P <sub>g</sub> ) :	14,53																					
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não																						
TOPOGRAFIA : plana																								
CONSISTÊNCIA : seco																								
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>																								
TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M <sup>2</sup> :	100,00																					
PADRÃO CONSTR. : caso médio (c)	CONSERVAÇÃO : c - regular																							
COEF. DE PADRÃO : 1,210	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEP. (N) :	0,740																					
CUSTO BASE (R\$) :		0,00																						
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1																							
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00																					
<b>FATORES ADICIONAIS</b>																								
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00																						
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00																						
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>																								
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00																						
MOBILIÁRIA : Zuccaro Imóveis																								
CONTATO : -	TELEFONE : (11)-24087888																							
OBSERVAÇÃO :																								
<a href="https://w.vivareal.com.br/mostrar/casa-2-quartos-jrdm-do-papai-bairros-guarulhos-com-garagem-100m2-venda-RS460000-46-77137110/">https://w.vivareal.com.br/mostrar/casa-2-quartos-jrdm-do-papai-bairros-guarulhos-com-garagem-100m2-venda-RS460000-46-77137110/</a>																								
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th> <th>FATORES ADICIONAIS</th> <th>VALORES/VARIAÇÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00</td> <td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td> <td>VALOR UNITÁRIO : 4.140,00</td> </tr> <tr> <td>OBsolescência Fobs : -380,43</td> <td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td> <td>HOMOGENEIZAÇÃO : 3.759,57</td> </tr> <tr> <td>PADRÃO Fp : 0,00</td> <td>FT ADICIONAL 03 : 0,00</td> <td>VARIAÇÃO : 0,9081</td> </tr> <tr> <td>VAGAS : 0,00</td> <td>FT ADICIONAL 04 : 0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>FT ADICIONAL 05 : 0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>FT ADICIONAL 06 : 0,00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.140,00	OBsolescência Fobs : -380,43	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.759,57	PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9081	VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			FT ADICIONAL 05 : 0,00			FT ADICIONAL 06 : 0,00	
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																						
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.140,00																						
OBsolescência Fobs : -380,43	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.759,57																						
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9081																						
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00																							
	FT ADICIONAL 05 : 0,00																							
	FT ADICIONAL 06 : 0,00																							

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2017	NÚMERO ELEMENTO : 2
DATA DA PESQUISA : 28/02/2017	
SETOR : QUADRA :	
CHAVE GEGRÁFICA :	
	FOTO Nº 1 Frente

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/esaj, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2017	<input checked="" type="checkbox"/> UTILEADO	DATA DA PESQUISA : 28/02/2017	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 885,98	CHAVE GEGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Soldado Pim Rodrigues Canes	NÚMERO : 155		
COMP. : UF : SP	BARRO : Jardim do Papai	CIDADE : GUARULHOS - SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M² : 130,00	TESTADA - (ct) m : 6,70	PROP. EQUIV. (Pe) :	19,40
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DA BENEFITÓRIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M² :	80,00
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 1,00	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEP. (K) :	0,710
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1	CUSTO BASE (R\$) :	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00	
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA : Imóveis Imóveis			
CONTATO : -		TELEFONE : (11)-43780562	
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
LOCALIZAÇÃO Finc. :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSCOLESCÊNCIA Fobis. :	-244,01	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp. :	465,34	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3,937,50
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.158,83
		VARIACÃO :	1,0562

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/esaj, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2017	NÚMERO ELEMENTO : 3
DATA DA PESQUISA : 28/02/2017	
SETOR : QUADRA :	
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO Nº : 1

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 4</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2017	<input checked="" type="checkbox"/> UTELEADO		DATA DA PESQUISA : 28/02/2017		
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 885,98	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Saldador Ramu Cicco		NÚMERO : 49			
COMP. :	BARRIO : Jardim do Papai	CIDADE : GUARULHOS - SP			
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (A) m <sup>2</sup> : 140,00	TESTADA - (C) m <sup>2</sup> : 4,70	PROF. EQUIV. (P <sub>e</sub> ) :	23,88		
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Irregular	ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA : plano	CONSISTÊNCIA : seca				
<b>DADOS DA BENEFITÓRIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M <sup>2</sup> :	100,00		
PADRÃO CONSTR. : caso médio	CONSERVAÇÃO : c - regular				
COEF. DE PADRÃO : 1,30	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEP. (K) :	0,740	CUSTO BASE (R\$) :	0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00			
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00			
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
IMOBILIÁRIA : Lopes Irineide					
CONTATO : -	TELEFONE : (11)-22629988				
<b>OBSEVAÇÃO :</b>					
<a href="https://www.viva-real.com.br/financiamento/que-tudo-garantem-no-papai-lake-rosângela-uff-rosângela-aguiar-100m2-venda-R\$450000-42-74410549/">https://www.viva-real.com.br/financiamento/que-tudo-garantem-no-papai-lake-rosângela-uff-rosângela-aguiar-100m2-venda-R\$450000-42-74410549/</a>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.050,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-372,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.271,08
PADRÃO Fp :	-406,75	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8077
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2017	NÚMERO ELEMENTO : 4
DATA DA PESQUISA : 28/02/2017	
SETOR : QUADRA :	
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	
	FOTO Nº 1

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/esaj, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2017	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 28/02/2017	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 885,98	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Blumenau	BARRIO : Jardim do Papai	CIDADE : GUARULHOS - SP	NÚMERO : 94
COMP. :	UF : SP		
CEP :			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> : 140,00	TESTADA - (ctf) m : 7,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plana			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DA BENEFITÓRIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M <sup>2</sup> :	106,00
PADRÃO CONSTR. : casa média	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 1,386	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEF. (K) :	0,710
VAGAS : 3	FAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$) :	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00	
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 375.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA : KATHYA Imóveis			
CONTATO : -		TELEFONE : (11)-43784744	
OBSERVAÇÃO :			
https://w.w.vivareal.com.br/mostrar/casa-3-quartos-jardim-do-papai-bairros-guarulhos-com-garagem-140m2-venda-R\$375000-41-75224458/			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.183,96
OBSCOLESCÊNCIA Fobs : -197,32	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.666,87
PADRÃO Fp : -319,77	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	0,8376
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/esaj, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2017	NÚMERO ELEMENTO : 5
DATA DA PESQUISA : 28/02/2017	
SETOR : QUADRA :	
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	
FOTO Nº 1	

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 6</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2017	<input checked="" type="checkbox"/> ÚTELEADO	DATA DA PESQUISA : 28/02/2017	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 885,78	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Hélio	NÚMERO : 520		
COMP. :	BARRO : Jardim do Papai	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP. :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> : 150,00	TESTADA - (ct) m : 5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
ACESSIBILIDADE : Dieta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plana			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA m <sup>2</sup> :	150,00
PADRÃO CONSTR. : casa média	CONSERVAÇÃO : a - novo		
COEF. DE PADRÃO : 1,386	IDADE REAL : 1 anos	COEF. DE DEP. (K) :	0,994
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 3	CUSTO BASE (R\$) :	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00	
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA : Imobiliária Pública			
CONTATO : -	TELEFONE : (11) 24517000		
OBSERVAÇÃO :			
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa-4-quartos-pp-do-papai-guarulhos-150m2-R\$550000-ID-10535860/?paginaoferta=7">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa-4-quartos-pp-do-papai-guarulhos-150m2-R\$550000-ID-10535860/?paginaoferta=7</a>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Fisc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :	3.300,00
0,00	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.068,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 :	VARIAÇÃO :	0,6267
-900,36	0,00		
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 :		
-331,43	0,00		
VAGAS	FT ADICIONAL 04 :		
0,00	0,00		
	FT ADICIONAL 05 :		
	0,00		
	FT ADICIONAL 06 :		
	0,00		

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017	NÚMERO ELEMENTO: 6
DATA DA PESQUISA: 28/02/2017	
SETOR: QUADRA:	
CHAVE GEOGRÁFICA:	
	FOTO Nº 1

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/esaj, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 7</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA: 01/03/2017	
SETOR: QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 885,98	CHAVE GEOGRÁFICA:	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua São João Sebastião Garcia	NÚMERO: 32		
COMP.: BARRIO: Jardim do Papai	CIDADE: GUARULHOS - SP		
CEP: 07043-240 UF: SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (A) M <sup>2</sup> : 130,00	TESTADA - (ct) m: 7,00	PROF. EQUIV. (Pe): 21,43	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESGURA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seca			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M <sup>2</sup> : 150,00	
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO: f. - entre reparos simples e importantes		
COEF. DE PADRÃO: 1,056	IDADE REAL: 35 anos	COEF. DE DEF. (K): 0,534	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 2	PAYMENTOS: 1	VALOR ARBITRADO: 0,00	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: MORADA Imóveis			
CONTATO:		TELEFONE: (11)-24512212	
<b>OBSEVAÇÃO:</b>			
https://w.vivareal.com.br/mov/casa-2-quartos-jardim-do-papai-bairro-guarulhos-com-garagem-150m2-venda-R\$280000-43-77300642/			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1,680,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 304,54	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2,183,08	
PADRÃO Fp: 198,55	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,2995	
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/esaj, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2017	NÚMERO ELEMENTO : 7
DATA DA PESQUISA : 01/03/2017	
SETOR : QUADRA :	
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/esaj, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 8</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2017	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 01/03/2017	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 889,98	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Saldado Sebastião Ribeiro	NÚMERO : SN		
COMP. : BARRIO : Jardim do Papai	CIDADE : GUARULHOS - SP		
CEP : 07043-230 UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (A <sub>T</sub> ) M <sup>2</sup> : 176,00	TESTADA - (c) m. : 10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	17,60
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plana			
CONSISTÊNCIA : seca			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA M <sup>2</sup> :	176,00
PADRÃO CONSTR. : casa média	CONSERVAÇÃO : 2 - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 1,386	IDADE REAL : 25 anos	COEF. DE DEP. (R) :	0,757
VAGAS : 3	FAVORITOS : 2	CUSTO BASE (R\$) :	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00	
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA : Eduardo Pinho - Imóveis			
CONTATO : -	TELEFONE : (11)-24517000		
OBSERVAÇÃO : -			
https://w.w.zapimoveis.com.br/oferta/venda/casa-2-quartos-1q-do-papai-guarulhos-esp-176m2-4RS370000/E-93545117/zapinasoferta2			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	-1,70	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSCURESCÊNCIA Fobs :	-203,95	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-190,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VALORES/VARIAÇÃO		VALORES/VARIAÇÃO	
VALOR UNITÁRIO :		1.892,05	
HOMOGENEIZAÇÃO :		1.496,37	
VARIAÇÃO :		0,7909	

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/esaj, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.





REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017	NÚMERO ELEMENTO: 8
DATA DA PESQUISA: 01/03/2017	
SETOR: QUADRA:	
CHAVE GEOGRÁFICA:	
FOTO Nº 1	
	

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 9</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017	<input checked="" type="checkbox"/> UTILEADO	DATA DA PESQUISA: 01/03/2017	
SETOR: QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 885,98	CHAVE GEOGRÁFICA:	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Meli Bahamas	BARRO: Jardim do Papai	CIDADE: GUARULHOS - SP	NÚMERO: 35
COMP.: Trav. R. Ibiama	CEP: 07043-190	UF: SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (A <sub>T</sub> ) M <sup>2</sup> : 120,00	TESTADA - (c <sub>T</sub> ) m: 5,00	PROF. EQUIV. (P <sub>e</sub> ): 24,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano	CONSISTÊNCIA: seco		
<b>DADOS DA BENEFITÓRIA</b>			
TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M <sup>2</sup> : 120,00	
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO: 1,056	IDADE REAL: 1 anos	COEF. DE DEP. (k): 0,850	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 1	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO: 0,00	VALOR ARBITRADO: 0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 240.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Eduardo Paixão - Imóveis			
CONTATO: -		TELEFONE: (11)-24517000	
O B S E R V A Ç Ã O:			
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+2-quartos+3-do-papai+guarulhos+sp+120m2+R\$240000/ID9393240/?paginaoferta=2">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+2-quartos+3-do-papai+guarulhos+sp+120m2+R\$240000/ID9393240/?paginaoferta=2</a>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA ISAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.800,00	
OBSOLESCÊNCIA Fob: -330,35	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.462,37	
PADRÃO Fp: 212,73	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9347	
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017	NÚMERO ELEMENTO: 9
DATA DA PESQUISA: 01/03/2017	
SETOR: QUADRA:	
CHAVE GEOGRÁFICA:	
	
FOTO Nº 1	



### III.1.4 – Critérios de Tratamento das pesquisas:

Para a avaliação, foi utilizado o método comparativo direto, ou seja, foi efetuada pesquisa sobre valores de venda e locação mensal de apartamentos, comparáveis e situados no mesmo condomínio, ou seja, na mesma região geoeconômica do móvel avaliando.

Os valores obtidos foram homogeneizados através de fatores de correção recomendados pelas normas e tiveram tratamento estatístico adequado, a fim de se obter o valor unitário básico do apartamento avaliado como sendo o valor mais provável na época da avaliação, estabelecendo-se, assim, o valor atual de mercado.

Ressalta-se que as áreas do imóvel avaliado foram obtidas em informações dadas pelos documentos juntados.

Fatores de correção utilizados, quando aplicáveis em função da situação paradigma:

- Ff = Fator Fonte/Oferta
- Fi = Fator de Obsolescência
- Fp = Fator Padrão Construtivo
- Fq = Fator nº Quartos
- Fv = Fator nº Vagas



Estes fatores de correção são resultados de estudos desenvolvidos por especialistas, peritos ou membros do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**Fator Fonte/Oferta:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região, foi apurado que o deságio atualmente praticado no mercado para residências é da ordem de 10%, conforme segue:

Imóvel negociado = 1,00  
Imóvel em oferta = 0,80 e 0,90  
Informações específicas = 0,80 e 0,90

**Fator de Obsolescência:** Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avaliada e dos comparativos em função do obsoleitismo, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e empregando-se o método de Ross-Heidecke;



**Fator Padrão Construtivo:** Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. A edificação sub-júdice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamento médio s/ elevador, apresentando o fator médio 1,746.

### III.1.5 – Estudo de Preço Unitário (homogeneização)

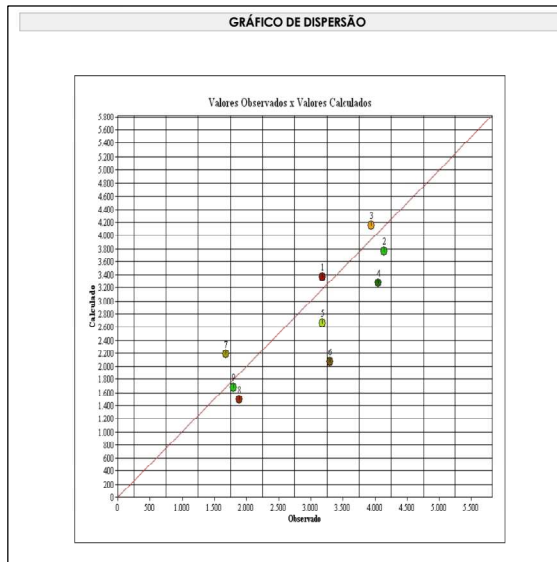
Na sequência estão apresentadas as tabelas e gráficos da homogeneização de dados:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO: 4020587-31.2013.8.26.0224	DATA: 01/03/2017
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9	PARCELA DE BENEFICIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:	
<b>FATORES</b>	
<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	885,98
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES casa médio (-)
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Vagas 3
<input type="checkbox"/> Vagas	Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Blumenau ,94	3.183,96	3.362,93	1,0562
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Ibiama ,313	4.140,00	3.759,57	0,9081
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Saldado Prim Rodrigues Cones ,155	3.937,50	4.158,83	1,0562
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Saldado Romeu Cocco ,49	4.050,00	3.271,08	0,8077
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Blumenau ,94	3.183,96	2.666,87	0,8376
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Hélio ,500	3.300,00	2.068,21	0,6267
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Saldado Sebastião Garcia ,32	1.680,00	2.183,08	1,2995
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Saldado Sebastião Ribeiro ,5N	1.892,05	1.496,37	0,7909
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Vila Bahamas ,35	1.800,00	1.682,37	0,9347

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/esaj, informe o processo 4020587-31.2013.8.26.0224 e código 19317F3.

GRÁFICO DE DISPERSÃO			
Núm.	X	Y	
1	3.183,96	3.362,93	
2	4.140,00	3.759,57	
3	3.937,50	4.158,83	
4	4.050,00	3.271,08	
5	3.183,96	2.666,87	
6	3.300,00	2.068,21	
7	1.680,00	2.183,08	
8	1.892,05	1.496,37	
9	1.800,00	1.682,37	



Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:33, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/esaj, informe o processo 4020587-31.2013.8.26.0224 e código 19317F3.

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

---

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Construção    Local : Rua Soldado Romeu Cocco 275 Jardim do Papai SAO PAULO - SP    Data : 01/03/2017  
 Cliente : T.J.S.P    Edificação nº : 148.00    Modalidade : Venda  
 Área Terreno m² : 160,00

**Distribuição espacial**

---

<b>VALORES UNITÁRIOS</b>	<b>VALORES HOMOGENEIZADOS</b>
Média Unitários : 3.018,61	Média unitários : 2.738,81
Desvio Padrão : 990,30	Desvio Padrão : 745,99
- 30% : 2.113,03	- 30% : 1.917,17
+ 30% : 3.924,19	+ 30% : 3.540,46
Coefficiente de Variação : 32,8100	Coefficiente de Variação : 34,5300

---

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Critério do imóvel avaliando	<input checked="" type="checkbox"/> Completo quanto a todos aspectos analisados	<input type="checkbox"/> Completo em os fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/> Adição de situação paradigmática	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	6	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de inform nel a todos os aspectos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de inform nel a todos os aspectos dos dados analisados	<input type="checkbox"/> Apresentação inform nel a todos os aspectos dos dados nel nos tabelas	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	0,80 a 2,00	0,40 a 2,90 %	3

---

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.738,81

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.738,81000

**VALOR TOTAL (R\$) : 405.343,88** ←

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**      **INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 2.298,43      INTERVALO MÍNIMO : 2.298,43  
 INTERVALO MÁXIMO : 3.179,19      INTERVALO MÁXIMO : 3.179,19

---

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: II

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/ajv, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

Portanto, conforme os estudos relacionados neste tópico, considerando-se todos os fatores, incluindo seu padrão construtivo, fica determinado o valor total do imóvel em R\$ 405.343,88:

Ou, em valores redondos

**V<sub>t</sub> = R\$ 405.500,00**

**(Quatrocentos e cinco mil e quinhentos reais)**  
para março de 2017.

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/ajv, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



## IV—CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** com 34 (Trinta e quatro) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial. Também acompanham o presente Laudo 16 (Dezesseis) folhas de anexos, contendo o relatório fotográfico completo.

São Paulo, 01 de março de 2017.

**Fernando Mendes de Faria**  
CREA-SP: 5069145800

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2013.8.26.0224 e código 19317F3.



## ANEXO I

### Relatório Fotográfico

Fotos tiradas na data da vistoria

Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2013.8.26.0224 e código 19317F3.

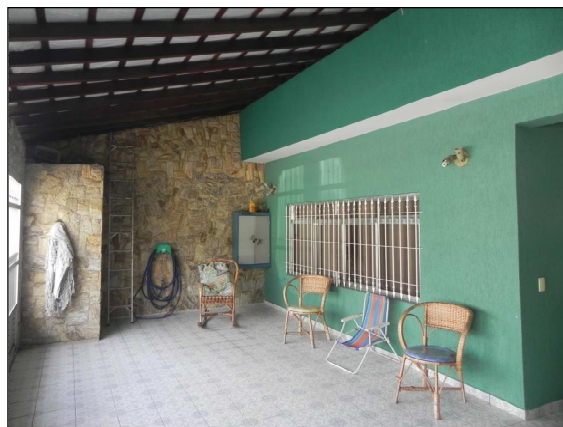
As fotografias a seguir mostram o imóvel avaliando, com vistas externas e internas, bem como da via onde se situa:

**Foto 01**



Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

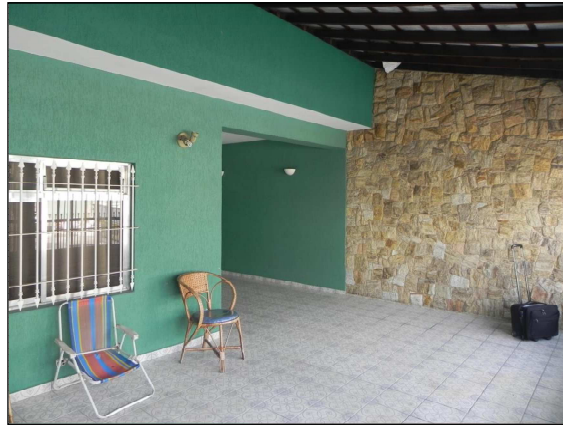
**Foto 02**



Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

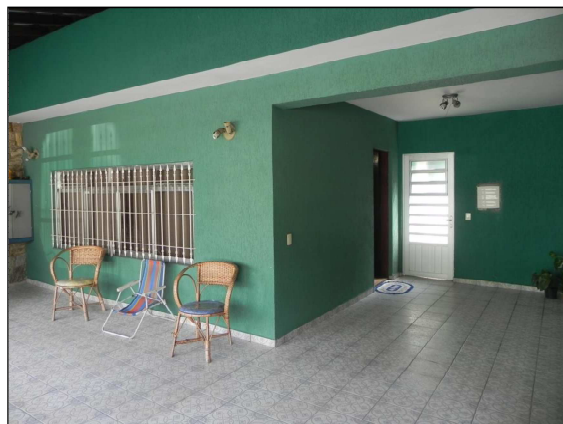


**Foto 03**



Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

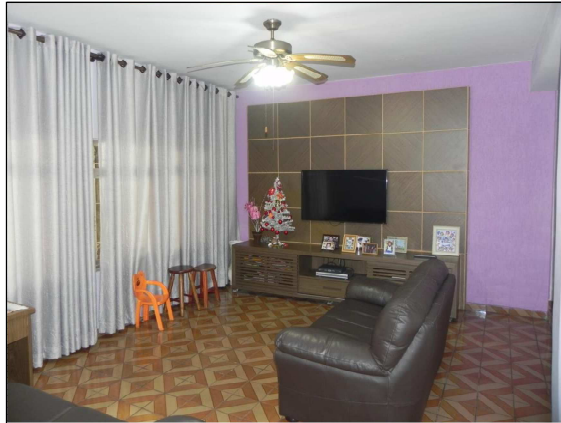
**Foto 04**



Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



**Foto 05**



Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

**Foto 06**



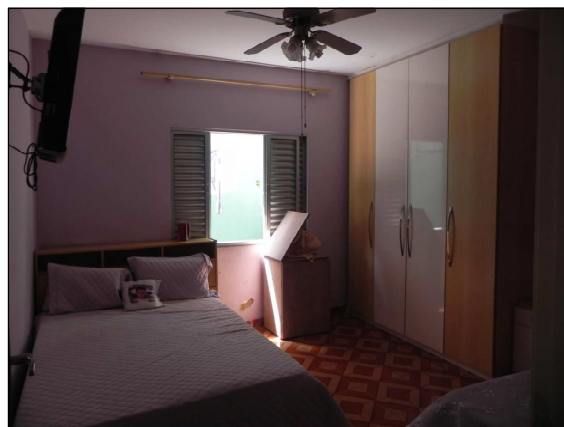
Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

**Foto 07**



Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

**Foto 08**



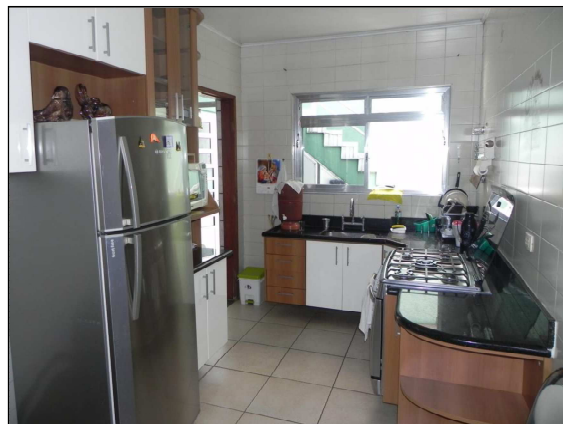
Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

**Foto 09**



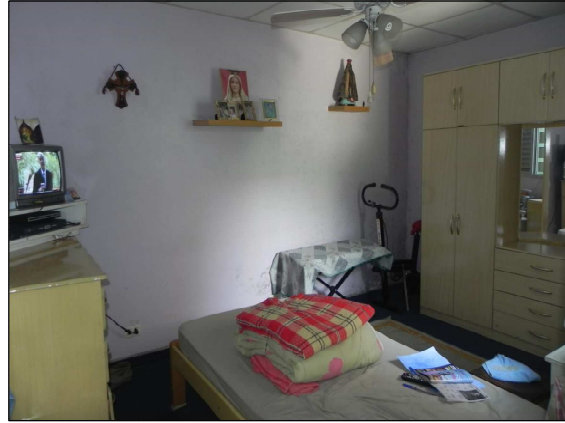
Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

**Foto 10**



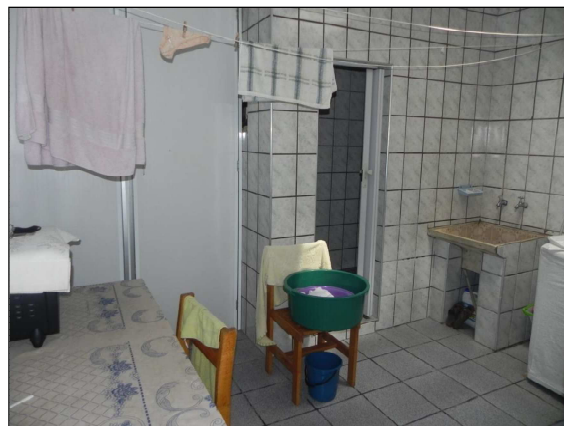
Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

**Foto 11**



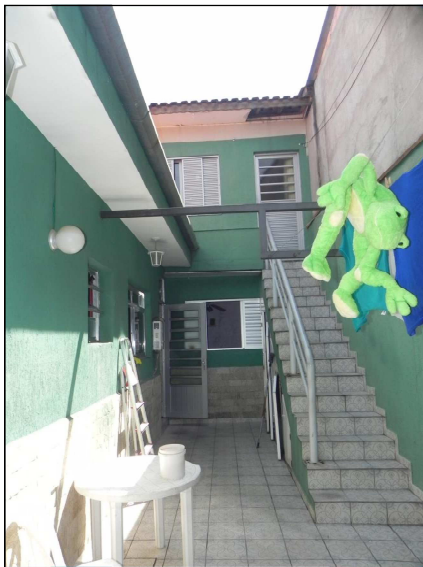
Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

**Foto 12**



Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

**Foto 13**



Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.

**Foto 14**



Este documento foi protocolado em 03/03/2017 às 12:35, e cópia do original assinado digitalmente por EUNILDA CARLA DE OLIVEIRA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 4020587-31.2018.8.26.0224 e código 19317F3.



Foto 15

