

318
Quarta

EXMA. SR^a. DR^a. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS
PROCESSO Nº 0075598-26.2007.8.26.0224

24 1196 17 00000000 1196 1196 1196

ANTONIO IKUO NISHI, Arquiteto, Engenheiro de Segurança e Higiene do Trabalho, com Especialização em Perícias de Engenharia, Patologia da Construção, Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária CAU/SP A-79814-2 e CREA/SP 060143259-5 nomeado Perito Judicial nos autos da **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerido por **CARLOS DE SOUZA RODRIGUES** em face de **MARIA LUZINETE ARAUJO**, tendo procedido ao estudo, diligências, vistoriado o imóvel penhorado, efetuado pesquisa de mercado, fotografado, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

L A U D O

30 AGO 2011

I- PRELIMINARES

Conforme os termos: "TERMO DE PENHORA" (fls. 135) do seguinte bem: 1(UM) IMÓVEL assim descrito – Rua Manoel Bernardo de Medeiros, 16 – Bom Clima – Guarulhos – São Paulo, Escritura de Venda e Compra, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, matrícula nº 60.117 – Inscrição Municipal nº 084.22.91.0491.00.000.

Para a avaliação, foi o signatário honrado com a nomeação às fls. 303.

II- OBJETIVO PERICIAL

Avaliar imóvel situado na Rua Manoel Bernardo Medeiros, nº 170 – Matrícula nº 60.117 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – Inscrição Municipal nº 084.22.91.0491.00.000.

III- CONSIDERAÇÕES

Os critérios adotados para o desenvolvimento do presente laudo de avaliação obedeceu às recomendações das NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, que atende as exigências da NBR 14.653-2 e NORMAS CAJUFA 2013 (Comissão de Peritos).

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas,

4-

VISTA AÉREA – GOOGLE MAPS



5- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Rua Manoel Bernardo Medeiros no trecho onde entesta o terreno é dotada de todos os melhoramentos públicos, água encanada, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública e transporte coletivo nas proximidades.

Região com predominância de construções residenciais de padrão simples a médio, distante 2,0Km da Praça Getulio Vargas (Centro de Guarulhos) e posiciona-se no quadrante Norte.

Merece destaque próximo a Av. Tiradentes e Av. Bom Clima, além da Prefeitura de Guarulhos (Fácil/Bom Clima).

6- DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA Nº 60.117 – 2º CRI DE GUARULHOS (fls.218)

IMÓVEL:- Inscrição Municipal nº 084.22.91.0491.00.000-9 – Um lote de terreno sob nº 16 do loteamento denominado "Bairro do Macedo", perímetro urbano deste município, situado à Rua Manoel Bernardo Medeiros, medindo 6,50ms de frente, por 28,50ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando uma área de 185,00m², confrontando em ambos os lados e nos fundos com terrenos remanescentes de Valter da Costa Bispo s/mulher e outros. O referido terreno está situado do lado direito da Rua Manoel Bernardo de Medeiros, como quem entra na mesma pela Estrada dos Morros.

Proprietário: - Maria Luzinete Araujo, conforme R-1 (Em 12 de março de 1986).

EST. MUNIC. DE GUARULHOS
0075598-26.2007.8.26.0224 e o código 66000000BEVDG.

9- IDADE DA CONSTRUÇÃO

A construção tem idade de 25 anos (Depreciação 18,10% - Item "E" - Estado da Edificação - Necessitando de reparos simples, conforme QUADRO A da Portaria CAJUFA nº 01/03), teremos:

$FOC = R + k \times (1 - R)$, onde:

$FOC =$ Fator de adequação ao Obsoleto e ao estado de Conservação

$R =$ Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela-1;

$K =$ Coeficiente de Ross/Heidecke - Tabela-2

$K = \frac{25}{70} \times 100 = 36 \rightarrow 0,618$

$FOC = [(0,20 + 0,618 (1 - 0,20))] = \underline{0,6944}$

10- ÁREAS

Área do terreno 185,20 m²

CONSTRUÇÃO HOMOGENEIZADA

Pav. térreo (garagem + depósito)	85,44 m ² x 0,5 =	42,72 m ²
1º Pavimento	93,44 m ² x 1,0 =	93,44 m ²
2º Pavimento	93,44 m ² x 1,0 =	93,44 m ²
Edícula	26,00 m ² x 0,5 =	13,00 m ²
Total construído	298,32 m² - Homogeneizado	242,60 m²

V- AVALIAÇÃO

1.1- VALOR DO TERRENO

Dado pela fórmula:

$V_t = S_t \times q_t \times k$, onde:

V_t = Valor do terreno a determinar

S_t = área do terreno = $185,20\text{m}^2$ ($6,50\text{m} \times 28,49\text{m}$)

q_t = unitário do terreno $q = \text{R}\$ 1.450,52/\text{m}^2$ p/agosto de 2.017 - conforme métodos e critérios de tratamento (Anexo I)

k = fator correccional

k_1 = Fator testada = $\left(\frac{6,5}{10}\right)^{0,25} = 0,8979$

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$V_t = 185,20\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.450,52/\text{m}^2 \times 0,8979 =$

$V_t = \text{R}\$ 241.208,00$ p/agosto/2017.

1-2- VALOR DA CONSTRUÇÃO

É dado pela formula:

$V_c = S_c \times q_c \times k$, onde:

V_c = Valor da construção a determinar

S_c = área construída = $242,60\text{m}^2$

q_c = unitário da Portaria nº 01/04 - CAJUFA - item 1,2.5 - Padrão Médio- valor unitário = $1,409$ à $1,814 \times \text{R}-8\text{N}$, adotaremos o coeficiente médio:

331
Dmg
14

$$q_c = 1,611 \times R\$ 1.317,48/m^2 = R\$ 2.122,46/m^2 \text{ (agosto/2017)}$$

K = fator correcional

k_t = fator idade aparente 25 anos = Foc = 0,6944

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$$V_c = 242,60m^2 \times R\$ 2.122,46/m^2 \times 0,6944 =$$

$$V_c = R\$ 357.553,00 \text{ p/agosto 2017.}$$

1-3- VALOR DO IMÓVEL

V_t = R\$ 241.208,00

V_c = R\$ 357.553,00

V_I = R\$ 598.761,00

Arredondamos para: R\$ 600.000,00

1-4- VALOR DO IMÓVEL PENHORADO

Rua Manoel Bernardo Medeiros, 170 – Matrícula nº 60.117 – 2º CRI de Guarulhos.

V_I = R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais – agosto/2017).

332
15

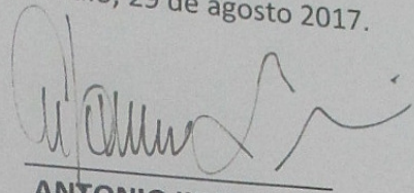
V- **ENCERRAMENTO**

O presente laudo de avaliação previa, constituído de 15 (quinze) folhas impressas, vai datado e assinado nesta, as demais rubricadas.

Acompanham:

- ANEXO I - Pesquisa do unitário m² de terreno.

São Paulo, 29 de agosto 2017.



ANTONIO IKUO NISHI
(Perito Judicial)
CAU - A 79814-2

Este documento e cópia ou original assinado em 29/08/2017 às 14:00:00 por ANTONIO IKUO NISHI. Código de Verificação: 0075598-26.2007.8.26.0224 e o código 68000000BEVPG.

333
Nishi

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Fonte: **NORMAS/2013 e EDIFICAÇÕES/2002 (Adequação/2007)**

Imóvel de referência

Local:- RUA MANOEL BERNARDO MEDEIROS, Nº 170

Data:- Agosto/2017

Fatores e índices utilizados na obtenção do valor unitário básico

2.1 - Fatores de oferta (F_o)

$$F_o = 0,90$$

Item 4.5.2

2.2 - Fator de profundidade (C_p)

P_e = profundidade equivalente ou efetiva comparativo

P_m = profundidade mínima = 20,00m

P_{ma} = profundidade máxima = 40,00m

Item 5.3

2.3 - Fator de testada (C_f)

$$C_f = (F_r / F_p)^{0,25}, \text{ onde}$$

F_r = testada de referência = 10,00m

F_p = testada comparativo

Nota:- Não se aplica o fator testada no caso de terrenos que, embora possam frentes inferiores à padrão estejam ocupados por residências individuais relativamente novas e economicamente adequadas local.

2.4 - Fator esquina e frentes múltiplas (C_e)

Item 5.5

$$C_e = \frac{(C_r + 20)F_1V_1 + F_2V_2 + \dots + F_nV_n}{20F_1V_1}, \text{ onde}$$

$$C_r = 1$$

F_1 = frente principal projetada de maior índice local

$F_2..F_n$ = demais frentes

V_1 = valor unitário da frente principal

$V_2..V_n$ = demais valores unitários

Este documento é copia, não original. 68000000BEVPG.
0075588-26.2007.8.26.0224 e o código

334
P. 2

2.6 - Fatores consistência do solo

2.5 - Fatores topografia e nível

Item 5.8

2.7 - Benfeitorias

Item 5.7

R-SN:

Padrão construtivo: De acordo com o Estudo Edificações - Valores de Venda - 2002 (Adequação 2007), da Comissão de Peritos das Varas Públicas - CAJUFA

Conforme - QUADRO A - Edificações - Valores de Venda - 2002 / Adequação 2007.

Depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação

2.8 - Fator de atualização

$F_a = I_a / I_p$, onde:

Item 4.5.4

I_a = índice IPC/Fipe para a data da pesquisa

I_p = índice IPC/FIPE da oferta.

2.9 - Fator de transposição

$F_o = I_a / I_{Lc}$, onde:

I_a = índice local do imóvel de referencia

I_{Lc} = índice local do comparativo

335
Pauz

Localização
Frente: **RUA MANOEL DE SOUZA**
2ª Frente

Ofertante / Preço
Ofertante: GALPHA IMÓVEIS
Telefone: 2440.0065 – c/Srº Adilson
Preço:- R\$ 600.000,00
Condições: à vista
Data:- 24/08/2017



PESQUISA 1

Terreno Plano
Topog Nível da rua
Nível Seco
Solo
Frente 1 – 10,00m (10,00m x 37,00m)
Área 370,00m

Construção
Tipo Terreno vago
Faixa
Idade
Estado
Área

Localização
Frente: **RUA SÃO BONIFACIO**
2ª Frente

Ofertante / Preço
Ofertante: TRATAR PELO TELEFONE
Telefone: 9-9756.8685 – c/Srª Paula
Preço:- R\$ 1.500,00/m²
Condições: à vista
Data:- 24/08/2017



PESQUISA 2

Terreno
Topog Plano
Nível Nível da rua
Solo Seco
Frente 1 – 10,00m (10,00m x 30,00m)
Área 300,00m

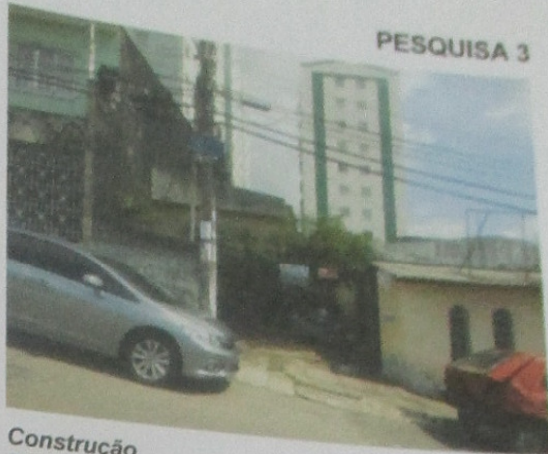
Construção
Tipo Terreno vago
Faixa
Idade
Estado
Área

Este documento é válido e original do original nº 6800000008EVDG.
0075598-26.2007.8.26.0224 e o código 6800000008EVDG.

336
Nishi

Localização
Frente: RUA JORGE FELIPE HADDAD

2ª Frente
Ofertante / Preço
Ofertante: ATTU'S IMÓVEIS
Telefone: 2279.333500,00/m²
Condições: à vista
Data: 24/08/2017



PESQUISA 3

Terreno Plano
Topog Nível da rua
Nivel Seco
Solo Seco
Frente 1 - 5,000m (5,00m x 30,00m)
Área 150,00m

Construção
Tipo Construção velha s/valor comercial
Faixa
Idade
Estado
Área

Localização
Frente: RUA FRANCISCO AIRES,
2ª Frente RUA ORLANDO BIAGI ANGU

Ofertante / Preço
Ofertante: IMOBILIÁRIA VILA GALVÃO
Telefone: 2442.9700 - c/Srº Flavio
Preço:- R\$ 450.000,00
Condições: à vista
Data:- 24/08/2017



PESQUISA 4

Terreno Plano
Topog Nível da rua
Nivel Nível da rua
Solo Seco
Frente 1 - 5,00m (5,00m x 25,00m)
Área 125,00m

Construção
Tipo 1,409 x R-8N
Idade novo Foc = 1,0
Estado Construção nova.
Área 125,00 m²

Este documento é válido em todo o Brasil. Nº de Registro: 680000008EVDG
0075598-26.2007.8.26.0224 e 0 c/cf/00

337
Pauz

Localização
Frente: RUA FRANCISCO AIRES,
2ª Frente
Ofertante / Preço
Ofertante: IMOBILIÁRIA VILA GALVÃO
Telefone: 2442.9700 – c/Srº Flavio
Preço:- R\$ 450.000,00
Condições: à vista
Data:- 24/08/2017

PESQUISA 5



Terreno
Topog Plano
Nível Nivel da rua
Solo Seco
Frente 1 – 5,00m (5,00m x 25,00m)
Área 125,00m

Construção
Tipo 1,409 x R-8N
Idade novo Foc = 1,0
Estado Construção nova.
Área 125,00 m²

Localização
Frente: RUA ORLANDO BIAGI ANGU
2ª Frente

Ofertante / Preço
Ofertante: PEDRO MARIANO IMÓVEIS
Telefone: 2457.0381 – c/Srº Pedro
Preço:- R\$ 450.000,00
Condições: à vista
Data:- 24/08/2017.

PESQUISA 6



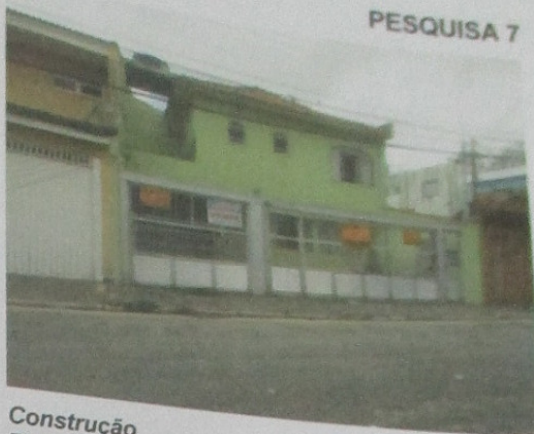
Terreno
Topog Plano
Nível Nivel da rua
Solo Seco
Frente 1 – 5,00m (5,00m x 25,00m)
Área 125,00m

Construção
Tipo 1,409 x R-8N
Idade novo Foc = 1,0
Estado Construção nova.
Área 125,00 m²

Este documento e copia do original assinado por www.vila.com.br
0075598-26 2007.8.26.0224 e o código 68000000BEV/DG.

338
PES 7

Localização
Frente: RUA ASDRUBA ZANETTI, 54
2ª Frente
Ofertante / Preço
Ofertante: CITY LAR IMÓVEIS
Telefone: 2443.4022 - c/Srº Rodrigues
Preço: R\$ 700.000,00
Condições: à vista
Data: 24/08/2017.



PESQUISA 7

Terreno Plano
Topog Nível da rua
Nível Seco
Solo Seco
Frente 1 - 10,00m (10,00m x 29,00m)
Área 290,00m

Construção
Tipo Padrão Médio
Faixa 1,409 x R-8N
Idade 30 anos Foc = 0,6592
Estado Item "D" - Entre regular e reparos simples.
Área 200,00 m²

Localização
Frente: RUA ORLANDO BIAGI ANGU, 172
2ª Frente

Ofertante / Preço
Ofertante: ALIANÇA IMÓVEIS
Telefone: 2442.3101 - c/Srª Rita
Preço: R\$ 450.000,00
Condições: à vista
Data: 24/08/2017.



PESQUISA 8

Terreno Plano
Topog Nível da rua
Nível Seco
Solo Seco
Frente 1 - 10,00m (10,00m x 25,00m)
Área 250,00m

Construção
Tipo Padrão Simples
Faixa 1,060 x R-8N
Idade 40 anos Foc = 0,4952
Estado Item "F" - Reparos simples a importantes.
Área 120,00 m²

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por F. 0075588-26.2007.8.26.0224 e o código 680000008EVDG.

340
Pav. 2

PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO - M² (TERRENO)
LOCAL:- RUA MANOEL BERNARDO MEDEIROS, 170

	Vv-Vc/S	Ftest	Fprof	Ftransp	Fesquina	Vu/m ²
1	600000	0,9	540000			
q	1459,4595	1	1	1		
2	1500	0,9	1350		1	1.459,46
q	1350	1	1	1		
3	1300	0,9	1170		1	1.350,00
q	1170	1,1892	1	1		
4	450000	0,9	405000			
Vc	125	1,409	1317,48	1	232041,165	
q	1383,6707	1,1892	1	1	0,909090909	1.495,87
5	450000	0,9	405000			
Vc	125	1,409	1317,48	1	232041,165	
q	1383,6707	1,1892	1	1	1	1.645,46
6	450000	0,9	405000			
Vc	125	1,409	1317,48	1	232041,165	
q	1383,6707	1,1892	1	1	1	1.645,46
7	700000	0,9	630000			
K	30	70	42,8571429	0,574	"E"	
Foc	0,2	0,574	0,8	0,6592		
Vc	200	1,409	1317,48	0,6592	244738,4575	
q	1328,4881	1	1	1	1	1.328,49
8	450000	0,9	405000			
K	40	70	57,1428571	0,369	"F"	
Foc	0,2	0,369	0,8	0,4952		
Vc	120	1,06	1317,48	0,4952	82987,32741	
q	1288,0507	1	1	1	1	1.288,05
SOMA						11.604,16
MÉDIA SIMPLES						1.450,52
(+ 30 %)						1.885,68
(- 30 %)						1.015,36

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANTONIO NISHI, CPF nº 0075598-26/2007-8, 26.0224 e o código 68000000BEVPG.

343
P. 28

LEGENDAS FOTOGRAFICAS

Este documento e copia do original assinado digitalmente por
0075598-26.2007.8.26.0224 e o código 69000000BEVDG.

342
p. 28

Foto 1 - Identificando o imóvel situado na Rua Manoel Bernardo Medeiros nº 170, objeto do estudo - bairro Macedo/Bom Lima em Guarulhos.



Foto 2 - Corpo principal - Pavimento térreo garagem e depósito.



Foto 3 - 1º pavimento - Sala de estar.



345
Pau 3

Foto 10 – Varanda coberta.



Foto 11 – Pavimento superior – banheiro com banheira.



Foto 12 – Dormitório-2.



0075598-26.2007.8.26.0224 e o cnpj 00000000-1/SP

