EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA DO FORO DE GUARULHOS – SÃO PAULO

Nº de folhas: 37 (trinta e sete)

Tipo de Petição: Laudo Judicial

Processo nº 0033661-55.2015.8.26.0224

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da ação em referência, requerido por **Guilherme Rodrigues de Carvalho** em face de **GECON Incorporadora e Construtora LTDA - ME**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

L A U D O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

1- Considerações Preliminares

Guilherme Rodrigues de Carvalho propôs Ação de Cumprimento de Sentença em face de GECON Incorporadora e Construtora LTDA - ME, onde se alega resumidamente na inicial:

- Às folhas 106/108, foi exarada sentença de mérito que julgou PARCIALMENTE PROCEDENTE a demanda, condenando a ré no pagamento de indenização por danos materiais, morais, bem como, honorários de advogado, custas e despesas processuais.
-A referida sentença foi publicada no Diário Oficial, considerando-se intimada as partes no dia 19 de agosto de 2015, consoante certidão de folhas 109, sendo que fora interposto recurso de apelação somente pelo exequente as folhas 115/128, recebido em ambos os efeitos, pela decisão de folhas 129.

<u>- Solicitado proceder à avaliação do imóvel a seguir descrito:</u>

- Apartamento Nº 82, localizado no 8º andar do Empreendimento denominado "Residencial Flor de Liz", localizado na Rua Oboé, nº 132 – Vila Nossa Senhora de Fatima – Guarulhos – SP, perímetro urbano, com área privada de 69,580m² e área comum de 25,4653m², com direito a uma vaga para estacionamento, perfazendo a área total 95,0453m² e fração ideal de 1,05894% no terreno, Inscrição Cadastral – 084.41.13.1839.01.066; Matricula nº 129.696, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

<u>Requer:</u>
- Citação do Réu
- Avaliação do imóvel

Valor da Causa R$ 111.200,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

3 - Objetivo da Perícia

Avaliação do imóvel:

- Apartamento Nº 82, localizado no 8º andar do Empreendimento denominado "Residencial Flor de Liz", localizado na Rua Oboé, nº 132 – Vila Nossa Senhora de Fatima – Guarulhos – SP, perímetro urbano, com área privada de 69,580m² e área comum de 25,4653m², com direito a uma vaga para estacionamento, perfazendo a área total 95,0453m² e fração ideal de 1,05894% no terreno, Inscrição Cadastral – 084.41.13.1839.01.066; Matricula nº 129.696, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

4 – Vistoria (realizada em 28/11/2018)

4.1- Localização:

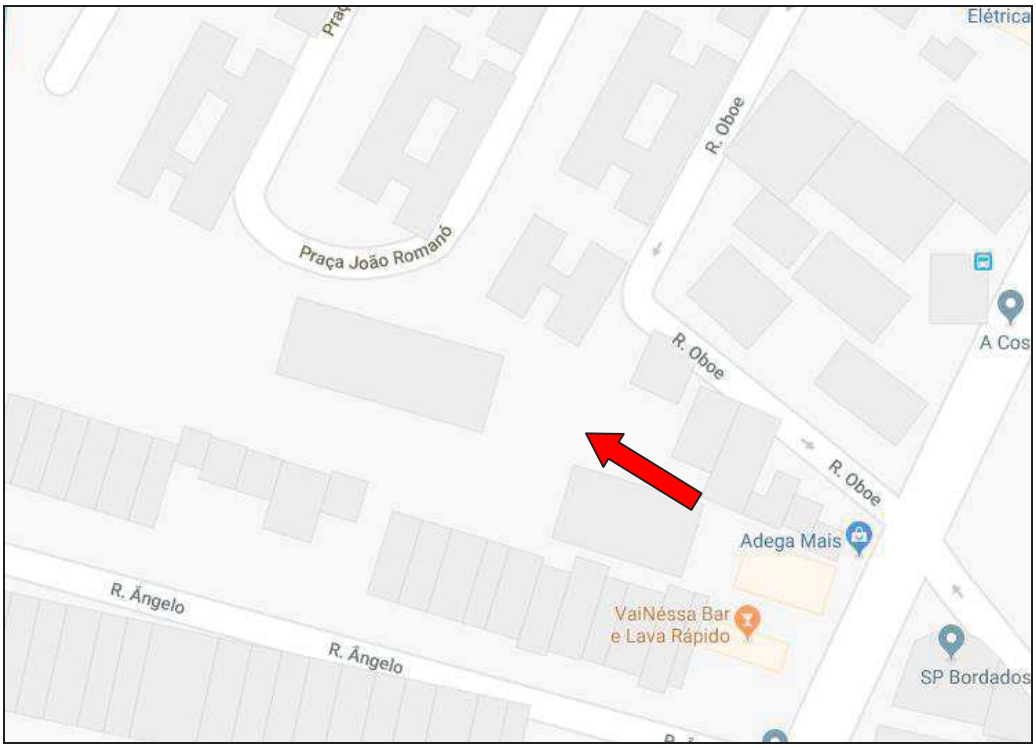
O imóvel avaliando situa-se na Rua Oboé, nº 132 – Vila Nossa Senhora de Fatima – Guarulhos – SP, loteamento este aprovado pela Municipalidade.

Existe na rua numeração nova fornecida pela Prefeitura de Guarulhos de acordo com a Lei Municipal 5.833 de 25 de junho de 2.002, regulamentada pelo decreto 22.575 de 15 de abril de 2.004.

Identificação e sua numeração.

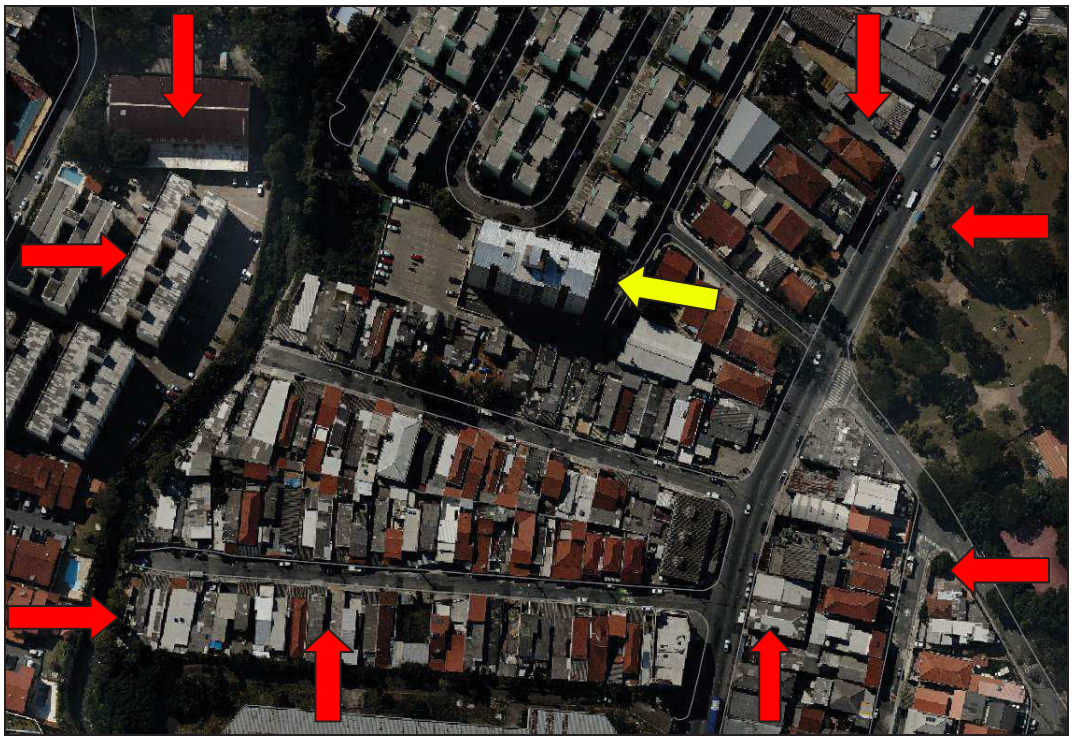
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Localização do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Imagem aérea – ano 2017 – Fonte Google Earth, loteamento denominado "Vila Nossa Senhora de Fatima", entre as setas e o imóvel na Rua Oboé, nº 132.



O local é dotado de água encanada, rede de esgotos, com telefone, luz, iluminação pública, com guias e sarjetas, rua asfaltada, com transporte coletivo, na Avenida Otávio Braga de Mesquita, fácil acesso viário aos demais bairros.

Ao seu entorno a ocupação se dá por imóveis predominantemente residenciais de padrão médio, comércio local e ainda dispondo de poucos lotes vazios.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Foto 03: Vista da entrada do Residencial Flor de Liz, localizado na Rua Oboé, nº 132 – Vila Nossa Senhora de Fatima – Guarulhos – SP.

4.2- O Terreno

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente citadas. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e de Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de n.º 82, a fração ideal de 1,05894% sobre a área do terreno e demais coisas comuns do edifício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

4.3- Benfeitorias do Edifício

Sobre o terreno mencionado anteriormente, encontra-se erigido o Edifício Residencial Flor de Liz, composto por 01 (um) edifício, de 12 (doze) pavimentos.

O conjunto residencial é constituído por 01 (uma) portaria e entrada de garagem pela Rua Oboé.

É servido de:

- PORTÃO AUTOMÁTICO;
- INTERFONE;
- RECEPÇÃO;
- PLAYGROUND
- SALÃO DE FESTAS;
- SALÃO DE JOGOS;

4.3.1- Do Condomínio (Edifício)

No andar térreo estão localizados: "hall" social, centro de medição de elétrica, extintores, hidrante e escadaria.

O Edifício Residencial Flor de Liz, contém 08 (oito) unidades autônomas, por andar tendo os finais 1, 2, 3, 4,5, 6, 7 e 8 que assim se localizam:

1.º andar: apartamentos 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18;

2.º andar: apartamentos 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28;

3.º andar: apartamentos 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38;

E assim sucessivamente até o 12.º andar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Foto 04: Vista interna do Edifício Residencial Flor de Liz.

Foto 05: Vista da área de estacionamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Foto 06: Vista interna do Edifício Residencial Flor de Liz.

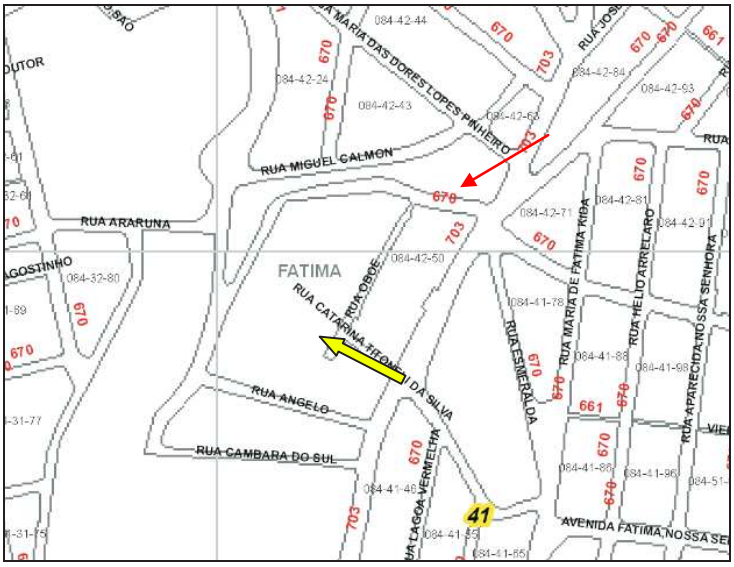
Foto 07: Vista interna do Edifício Residencial Flor de Liz.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

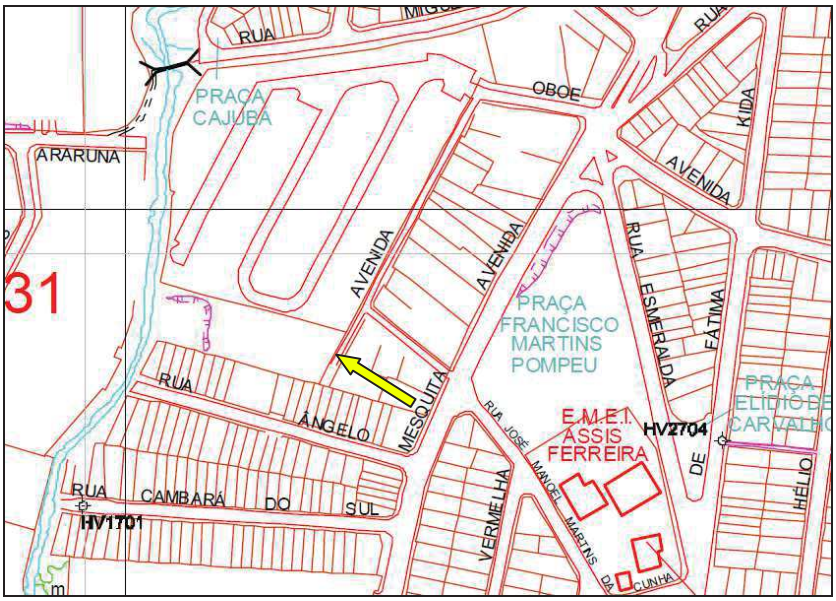
4.4- Dados do imóvel avaliando junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos:

Índice Fiscal do imóvel avaliando, de acordo com a Legislação Municipal nº 5.753/2001, Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), ano de referência – 2012: código 670 – correspondente a **IF = 928,60**, vide **ANEXO I.**

Localização do imóvel e seu correpondente índice fiscal.



Planta Genérica de Guarulhos, PRC – 84



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Planta Quadra

4.5- Do Imóvel, Objeto da Lide:

A unidade avaliada, localizado no 8º andar do Edifício Residencial Flor de Liz, é constituído pelas seguintes dependências: 02 (dois) banheiros, sala, área de serviço, cozinha, 02 (dois) dormitórios, com área privada de 69,580m² e área comum de 25,4653m², com direito a uma vaga para estacionamento, perfazendo a área total 95,0453m² e fração ideal de 1,05894% no terreno, Inscrição Cadastral – 084.41.13.1839.01.066; Matricula nº 129.696, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Vistoria da unidade:

Foto 08: Vista da porta de entrada do Apartamento nº 82.

Foto 09: Vista as sala pertencente ao apartamento nº 82, piso laminado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Foto 10: Vista da cozinha pertencente ao apartamento nº 82 com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto.

Foto 11: Vista do Banheiro pertencente ao apartamento nº 82 com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Foto 12: Vista do dormitório pertencente ao apartamento nº 82 com piso laminado, paredes revestidas.

Foto 13: Vista do dormitório pertencente ao apartamento nº 82 com piso laminado, paredes revestidas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Apartamento: com área privada de 69,580m² e área comum de 25,4653m², com direito a uma vaga para estacionamento, perfazendo a área total 95,0453m² e fração ideal de 1,05894% no terreno.

Construção composta de: : 02 (dois) banheiros, sala, área de serviço, cozinha, 02 (dois) dormitórios.

Construção em alvenaria com fachada em textura, revestida internamente, laje, pintura látex internamente e externamente; caixilhos em alumínio, banheiro azulejados até o teto, piso cerâmico, nos dormitórios com piso laminado.

Idade estimada da construção: 05 anos, em função do tipo de material empregado, quadro de luz, coloração dos muros e paredes externas, desgaste da construção e dados que constam nos autos.

5 –Metodologia utilizada

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo - econômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 05 (CINCO) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo do Imóvel
- Dimensões
- Padrão Construtivo
- Idade
- Data da Oferta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) – PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002 / 2.006".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.2. – Apartamento Padrão Simples – Limite Simples (com elevador)", adotando-se o valor unitário igual a 1,926.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico		0,060	**0,090**	0,120
		1.1.2 – Simples		0,132	**0,156**	0,180
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico		0,360	**0,420**	0,480
		1.2.2 – Proletário		0,492	**0,576**	0,660
		1.2.3 – Econômico		0,672	**0,786**	0,900
		1.2.4 – Simples		0,912	**1,056**	1,200
		1.2.5 – Médio		1,212	**1,386**	1,560
		1.2.6 – Superior		1,572	**1,776**	1,980
		1.2.7 – Fino		1,992	**2,436**	2,880
		1.2.8 - Luxo		Acima de **2,89**		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico		0,600	**0,810**	1,020
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	**1,266**	1,500
			Com elevador	1,260	**1,470**	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	**1,746**	1,980
			Com elevador	1,692	**1,926**	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	**2,226**	2,460
			Com elevador	2,172	**2,406**	2,640
		1.3.5 – Fino		2,652	**3,066**	3,480
		1.3.6 - Luxo		Acima de **3,49**		
2 – COMERCIAL – SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico		0,600	**0,780**	0,960
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	**1,206**	1,440
			Com elevador	1,200	**1,410**	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	**1,656**	1,860
			Com elevador	1,632	**1,836**	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	**2,046**	2,220
			Com elevador	2,052	**2,286**	2,520
		2.1.5 – Fino		2,532	**3,066**	3,600
		2.1.6 - Luxo		Acima de **3,61**		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico		0,240	**0,360**	0,480
		2.2.2 – Simples		0,492	**0,726**	0,960
		2.2.3 – Médio		0,972	**1,326**	1,680
		2.2.4 – Superior		Acima de **1,69**		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples		0,060	**0,120**	0,180
		3.1.2 – Médio		0,192	**0,246**	0,300
		3.1.3 - Superior		0,312	**0,456**	0,600

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

D) – DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO e ESTADO DA EDIFICAÇÃO:

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

ROSS: $$D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

HEIDECKE: $$D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação no momento de avaliação ;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

O coeficiente de depreciação "F_{OC}" – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R) ;$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke ;

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{OC}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{OC} = Depreciação pela idade e estado da construção.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

E) - TRANSPOSIÇÃO: Transporte dos elementos comparativos para a avaliação será feito através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI – VI.9 - "*Recomendações*", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga, ou análise do local.

G) – FATOR PANORAMA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980".

Conforme o Professor Dante Guerrero, passamos a adotar:

- FRENTE PARA VISTAS DESVALORIZANTES ..... : 0,60
- FRENTE PARA EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS ..... : 0,80
- FRENTE A EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS ..... : 1,00
- FRENTE PARA PRAÇAS ..... : 1,20
- FRENTE PARA PARQUES ..... : 1,30

Para o imóvel em questão, com FRENTE A EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS, foi adotado o fator = **1,00.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

H) – FATOR ALTURA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980".

Conforme o Professor Dante Guerrero, passamos a adotar:

- ANDAR TÉRREO ..... : 0,85
- 1.º E 2.º ANDARES ..... : 0,90
- 3.º E 4.º ANDARES ..... : 0,95
- 5.º E 6.º ANDARES ..... : 1,00
- 7.º E 8.º ANDARES ..... : 1,10
- 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ..... : 1,15

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Obs.: Vu = R$ 3.232,77/m² (Três Mil, Duzentos e Trinta e Dois Reais e Setenta e Sete Centavos), conforme pesquisa de mercado a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

unidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Setor 084 - 41 **DATA :** 13/12/2018

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - GUARULHOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	928,60
☒ Obsolescência	**Idade** 5
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev.
☐ Vagas	**Vagas** 1
	Acréscimo 0

unidesk

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Oboé ,132	3.525,00	3.128,97	0,8877
☒ 2	Rua Oboé ,132	3.728,57	3.309,67	0,8877
☒ 3	Rua Oboé ,132	3.568,97	3.568,97	1,0000
☒ 4	Rua Oboé ,132	3.696,00	2.960,71	0,8011
☒ 5	Rua Oboé ,132	3.600,00	3.195,54	0,8877

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

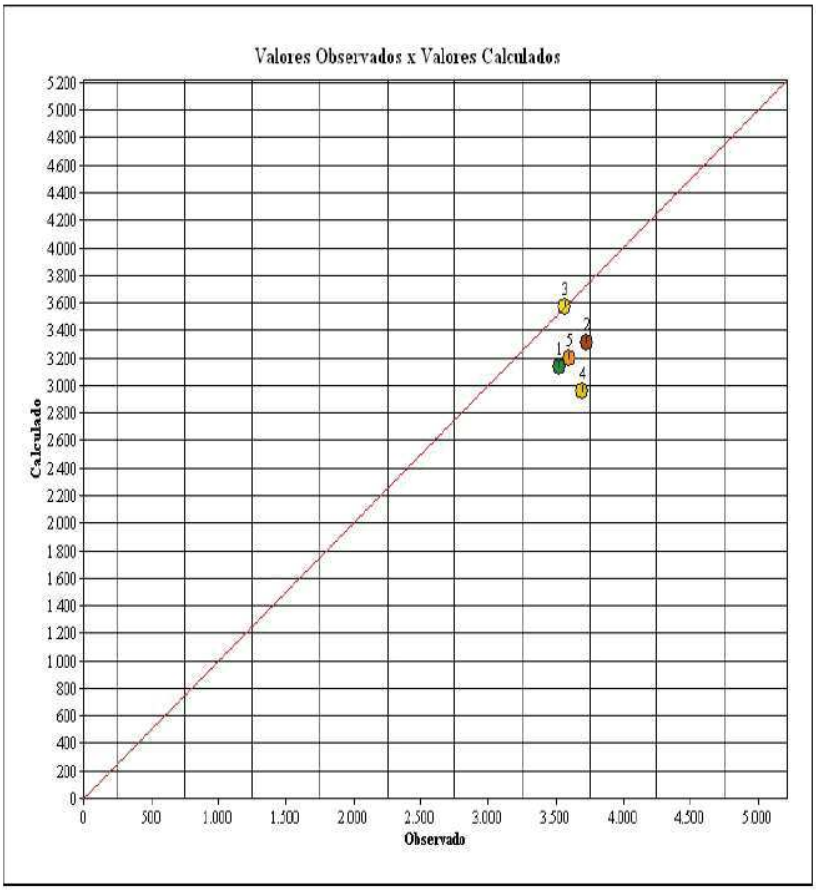
unidesk

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.525,00	3.128,97
2	3.728,57	3.309,67
3	3.568,97	3.568,97
4	3.696,00	2.960,71
5	3.600,00	3.195,54

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Oboé 132 Vila Nossa Senhora de Fatima GUARULHOS - SP Data : 13/12/2018

Cliente : Juridico

Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 69,58 Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.623,71

Desvio Padrão : 85,91

- 30% : 2.536,60

+ 30% : 4.710,82

Coeficiente de Variação : 2,3700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.232,77

Desvio Padrão : 226,45

- 30% : 2.262,94

+ 30% : 4.202,60

Coeficiente de Variação : 7,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 3.232,77

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 3.232,77000 VALOR TOTAL (R$) : 224.936,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.077,52

INTERVALO MÁXIMO : 3.388,02

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.077,52

INTERVALO MÁXIMO : 3.388,02

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Valor do Metro Quadrado para Região (VU)

Total das amostras: 05 média: 16.163,85 /05 = **3.232,77**

- limite superior = 3.232,77 x 1,3 = 4.202,60
- limite inferior = 3.232,77 x 0,7 = 2.262,93

Todos os elementos estão dentro dos limites prescritos.

Valor homogeneizado:

VU = R$ 3.232,77

(Três Mil, Duzentos e Trinta e Dois Reais e Setenta e Sete Centavos por Metro Quadrado)

Para Dezembro / 2018.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Elemento Comparativo 1 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 13/12/2018
SETOR : 084 **QUADRA :** 41 **ÍNDICE DO LOCAL :** 928,60 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oboé **NÚMERO :** 132
COMP.: **BAIRRO :** Vila Nossa Senhora de Fatima **CIDADE :** GUARULHOS - SP
CEP : 07191-257 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m:** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,470 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,826 **IDADE :** 5 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 60,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 60,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 2 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 12 **APTO/ANDAR :** 8 **SUB-SOLOS :** 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 235.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Ulisses José Imoveis
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-43692420
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.525,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-396,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.128,97
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8877
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

FOTO DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Elemento Comparativo 2 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2018
SETOR : 084 QUADRA : 41 ÍNDICE DO LOCAL : 928,60 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oboé NÚMERO : 132
COMP.: BAIRRO : Vila Nossa Senhora de Fatima CIDADE : GUARULHOS - SP
CEP : 07191-257 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,826 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Igor Rodrigo Imoveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-43861925
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.728,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-418,90	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.309,67
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8877
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

FOTO DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Elemento Comparativo 3 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 13/12/2018
SETOR : 084 **QUADRA :** 41 **ÍNDICE DO LOCAL :** 928,60 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oboé **NÚMERO :** 132
COMP.: **BAIRRO :** Vila Nossa Senhora de Fatima **CIDADE :** GUARULHOS - SP
CEP : 07191-257 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,470 **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,710 **IDADE :** 5 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 58,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 58,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 2 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 12 **APTO/ANDAR :** 8 **SUB-SOLOS :** 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 230.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Igor Rodrigo Imoveis
CONTATO : Corretor **TELEFONE :** (11)-43861925
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.568,97
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.568,97
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

FOTO DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Elemento Comparativo 4 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2018
SETOR : 084 QUADRA : 41 ÍNDICE DO LOCAL : 928,60 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oboé NÚMERO : 132
COMP.: BAIRRO : Vila Nossa Senhora de Fatima CIDADE : GUARULHOS - SP
CEP : 07191-257 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,945 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 75,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 308.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Viabiliza Imoveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-26004002
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.696,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-735,29	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.960,71
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8011
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

FOTO DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

Elemento Comparativo 5 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2018
SETOR : 084 QUADRA : 41 ÍNDICE DO LOCAL : 928,60 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oboé NÚMERO : 132
COMP.: BAIRRO : Vila Nossa Senhora de Fatima CIDADE : GUARULHOS - SP
CEP : 07191-257 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,826 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 70,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Mendes e Braga
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-984620727
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-404,46	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.195,54
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8877
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

FOTO DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

6 – Cálculo do Valor do Apartamento:

Para obtenção do valor de imóveis no local, procedeu-se a uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos localizados na mesma região em estudo.

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO = 69,58 m² ;

VALOR UNITÁRIO = R$ 3.232,77/m².

$VI = S_{ÚTIL} \times V_U$;

Substituindo e calculando:

VI = 69,58 m² x 3,232,77/m² ;

VI = R$ 224.936,13;

Arredondando:

R$ 225.000,00

(Duzentos e Vinte Cinco Mil Reais – data base Dezembro de 2018)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

7 – Conclusão: Valor do Imóvel:

- Apartamento Nº 82, localizado no 8º andar do Empreendimento denominado "Residencial Flor de Liz", localizado na Rua Oboé, nº 132 – Vila Nossa Senhora de Fatima – Guarulhos – SP, perímetro urbano, com área privada de 69,580m² e área comum de 25,4653m², com direito a uma vaga para estacionamento, perfazendo a área total 95,0453m² e fração ideal de 1,05894% no terreno, Inscrição Cadastral – 084.41.13.1839.01.066; Matricula nº 129.696, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

R$ 225.000,00

(Duzentos e Vinte e Cinco Mil Reais)

(data base Dezembro de 2018)

8 - Encerramento:

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 36 (trinta e seis) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última, datada e assinada, além de 1 (um) ANEXO.

ANEXO I: Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), Legislação Municipal nº 5.753/2001, Índice Fiscal.

Guarulhos, 13 de Dezembro de 2018.

Caio Luiz Avancine

Engenheiro Civil – CREA 0601037630
Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 1.357
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.

ANEXO I

PLANTA GENÉRICA DE VALORES - LISTAGEM DE LOGRADOUROS
BASE NOVEMBRO/2012 - UFG = R$ 2,2430

FOLHA	PARAMETRO	QUADRA	FACE	CODLOG	DENOMINAÇÃO	COD VM2	VALOR EM UFG	VALOR R$
84	35	97	1	7780	MONTE CARLO	661	394,9978	R$ 885,98
84	35	97	2	16400	TROVAO	661	394,9978	R$ 885,98
84	35	97	3	53480	CHIBATA	661	394,9978	R$ 885,98
84	35	97	4	12860	AGNELLO TRAMA	661	394,9978	R$ 885,98
84	35	98	1	42100	ISMAELA CARBONEL	661	394,9978	R$ 885,98
84	35	98	3	7780	MONTE CARLO	661	394,9978	R$ 885,98
84	35	98	4	57740	MARIA CERRI	661	394,9978	R$ 885,98
84	40	48	10	67240	OTAVIO BRAGA DE MESQUITA	703	687,6999	R$ 1.542,51
84	40	48	11	21610	CAXIAS,DUQUE DE	670	414,0003	R$ 928,60
84	40	48	12	61020	MIGUEL,SAO	597	210,0117	R$ 471,06
84	40	48	13	38840	ANTONIO MOLINA GARCIA	597	210,0117	R$ 471,06
84	40	48	14	46660	JATAIZINHO	597	210,0117	R$ 471,06
84	40	48	15	69820	BENEDITO PEREIRA DE MORAES	597	210,0117	R$ 471,06
84	40	48	16	62740	MONTEIRO LOBATO	638	311,7463	R$ 699,25
84	40	48	17	80210	RUDELLI	597	210,0117	R$ 471,06
84	40	48	18	69120	PARTICULAR	216	66,3630	R$ 148,85
84	40	48	19	32370	FIRMINO DE BARROS	597	210,0117	R$ 471,06
84	40	97	1	21610	CAXIAS,DUQUE DE	670	414,0003	R$ 928,60
84	40	97	2	46660	JATAIZINHO	597	210,0117	R$ 471,06
84	40	97	3	38840	ANTONIO MOLINA GARCIA	597	210,0117	R$ 471,06
84	41	13	10	46350	JAPONESES,DOS	448	124,1348	R$ 278,43
84	41	13	11	46350	JAPONESES,DOS	670	414,0003	R$ 928,60
84	41	13	13	7880	ARARUNA	670	414,0003	R$ 928,60
84	41	13	15	17060	MIGUEL CALMON	670	414,0003	R$ 928,60
84	41	13	17	67240	OTAVIO BRAGA DE MESQUITA	703	687,6999	R$ 1.542,51
84	41	13	18	66085	OBOE	670	414,0003	R$ 928,60
84	41	13	19	66085	OBOE	414	115,9068	R$ 259,98
84	41	13	21	4810	ANGELO	349	99,9127	R$ 224,10
84	41	13	22	23440	CAMBARA DO SUL	349	99,9127	R$ 224,10
84	41	13	23	75825	CATARINA TITONELI DA SILVA	398	110,5514	R$ 247,97
84	41	33	1	67240	OTAVIO BRAGA DE MESQUITA	703	687,6999	R$ 1.542,51
84	41	33	2	89700	VACARIA	670	414,0003	R$ 928,60
84	41	33	3	52620	LAGOA VERMELHA	670	414,0003	R$ 928,60
84	41	33	4	21610	CAXIAS,DUQUE DE	670	414,0003	R$ 928,60
84	41	43	1	52620	LAGOA VERMELHA	670	414,0003	R$ 928,60
84	41	43	2	89700	VACARIA	670	414,0003	R$ 928,60
84	41	43	3	39240	IBIRAIARAS	670	414,0003	R$ 928,60
84	41	43	4	21610	CAXIAS,DUQUE DE	670	414,0003	R$ 928,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/01/2019 às 14:13 , sob o número WGRU19700066908
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033661-55.2015.8.26.0224 e código 4126279.