

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL  
DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

**Nº de folhas: 24 (vinte e quatro)**

**Tipo de Petição: Laudo Avaliatório**

**PROCESSO: 0039669-77.2017.8.26.0224**

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos (Fls. 28) da Ação de Cumprimento de Sentença, requerida por **Elisangela Ramos da Silva**, em face de **José Modesto Alves de Almeida**, vem respeitosamente à presença de V. Exa, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

## **LAUDO AVALIATÓRIO**

## 1- Considerações Preliminares

Elisangela Ramos da Silva, propôs Ação de Dissolução de Condomínio C/C Venda de Quinhão em face de José Modesto Alves de Almeida, pelos motivos a seguir expostos resumidamente:

- A Autora ajuizou ação de dissolução de condomínio c/c venda de quinhão contra o Réu, pleiteando a dissolução do condomínio conquistada durante a união estável da Autora com o Réu.

-Solicitação da avaliação do imóvel e locação:

Um Imóvel Residencial, Sito à Rua Espírito Santos Dourado, nº 376 e seu respectivo terreno designado por parte do lote 01, da quadra 59 do loteamento denominado “Jardim Marilena”, com terreno de 125,00 m². Sem Inscrição Cadastral.

### Requer:

- Citação do Requerido.
- A intimação do Réu para que, realize a partilha dos bens constantes na inicial no prazo de quinze dias.

## 2- Objetivo da Perícia

Avaliação do Prédio Residencial, Sito à Rua Espírito Santos Dourado, nº 376 e seu respectivo terreno designado por parte do lote 01, da quadra 59 do loteamento denominado “Jardim Marilena”, com terreno de 125,00 m². Sem Inscrição Cadastral.

## 2.1 – Vistoria (realizada em 20/12/2018)

Primeiramente este signatário deve deixar consignado que a parte foi convidada para a vistoria pericial, com agendamento prévio:

### 2.1.1- Localização:

Localização do imóvel avaliando.

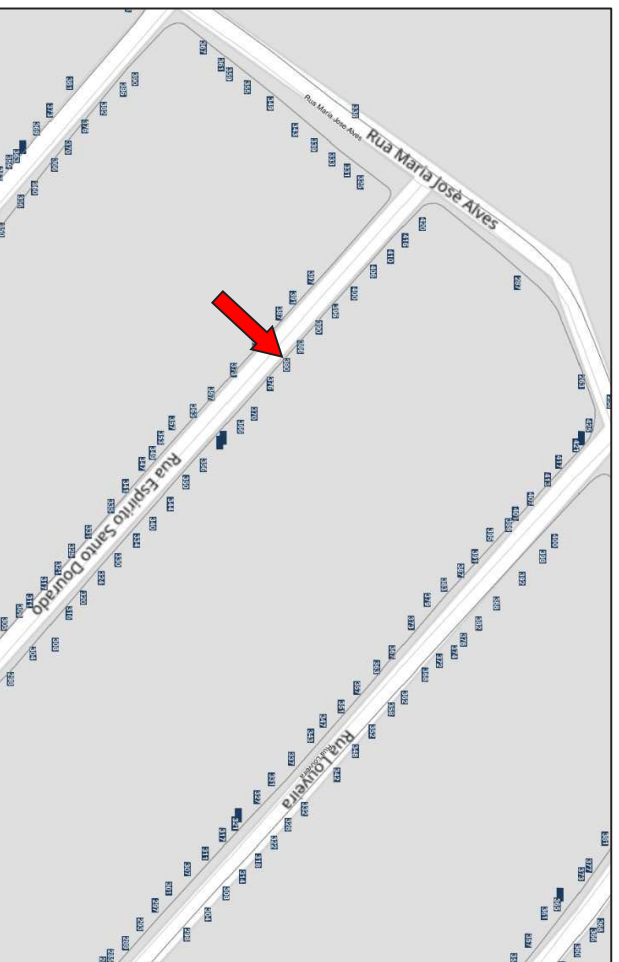
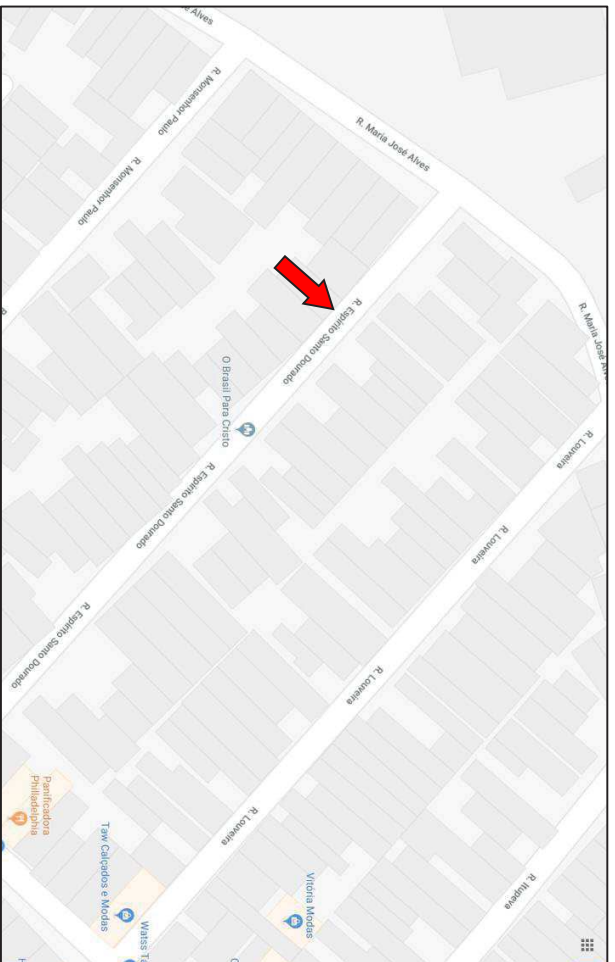
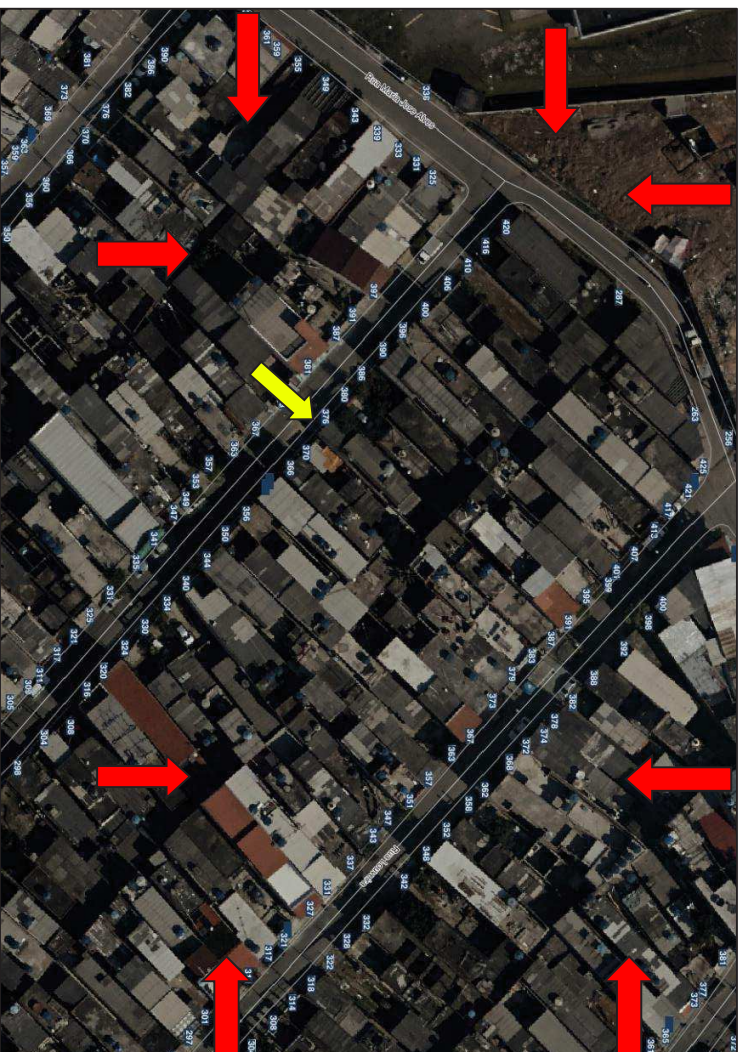
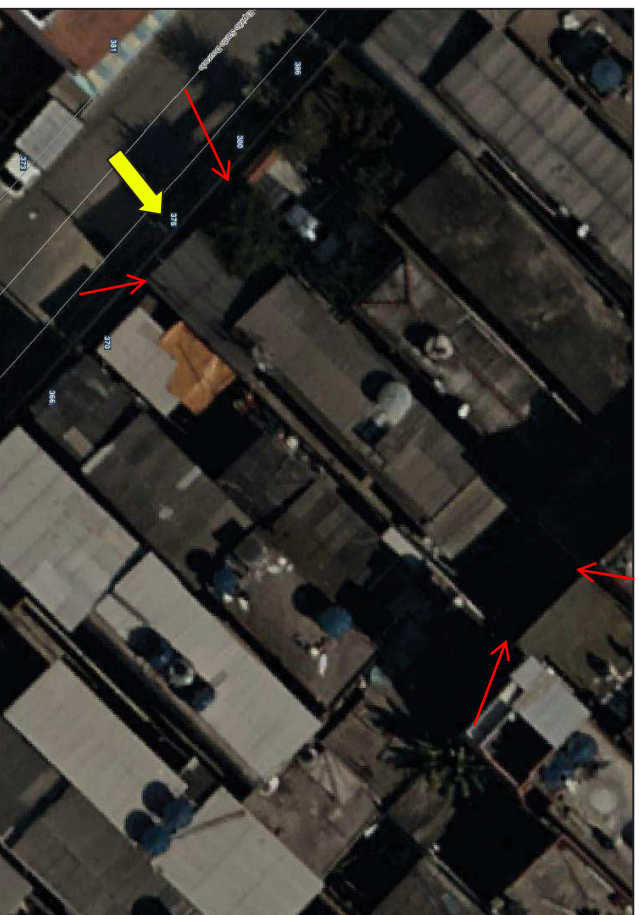


Imagem aérea – ano 2008 – Fonte PMG, loteamento denominado “Jardim Marilena”, entre as setas e o imóvel na Rua Espírito Santos Dourado, nº 376 Guarulhos/SP.



Detalhe com a localização do imóvel na Rua Espírito Santos Dourado, nº 376 entre as setas.



### 2.1.2- Características do local:

#### - Melhoramentos Públicos:

O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação, guias, luz, água, telefone, esgoto, drenagem pluvial, etc.

Nas proximidades existem vias importantes como a Rua Jamil João Zarif, dispondo o local de várias linhas de ônibus interligadas com outros bairros.

A ocupação da região se dá principalmente por imóveis residenciais (casas), imóveis comerciais de diferentes atividades, diversos galpões industriais, etc.

Localização do Imóvel na Rua Espírito Santos Dourado.



Vista da fachada do imóvel localizado na Rua Espírito Santos Dourado.



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 da rua e sua numeração.



## 2.2 - O Terreno

### Sem Matrícula

O referido terreno possui formato regular e topografia em aclave, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais:

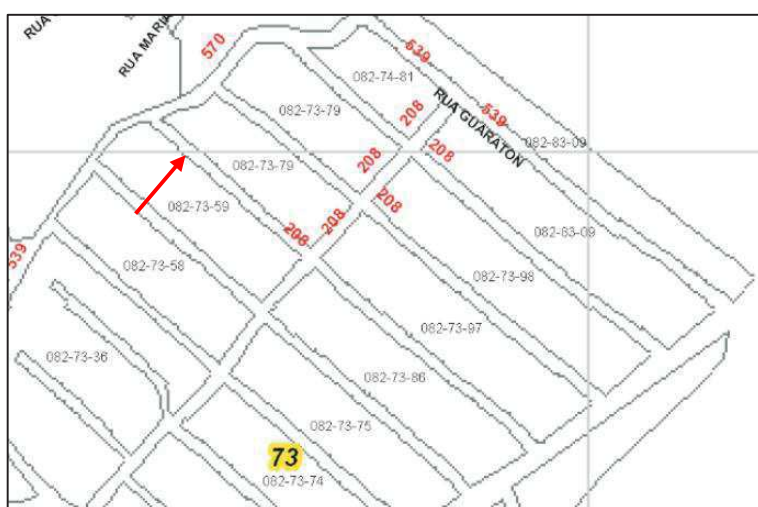
IMÓVEL: Prédio Residencial, Sito à Rua Espírito Santos Dourado, nº 376 e seu respectivo terreno designado por parte do lote 01, da quadra 59 do loteamento denominado “Jardim Marilena”, medindo de frente 5,00m, de ambos os lados 25,00m, encerrando a área de terreno de 125,00 m<sup>2</sup>.

**Área: 125,00 m<sup>2</sup>**

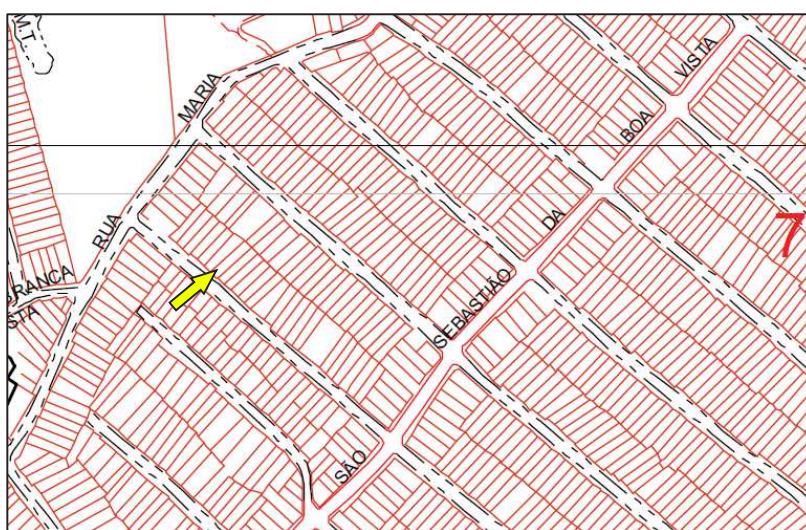
(CENTO E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS).

**2.2.1- 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 166 – correspondente a **IF = 119,33**, vide **ANEXO I**.



**Planta Genérica de Guarulhos, PRC – 082**





### 2.2.2- Benfeitorias:

Sobre o imóvel avaliando, existem construções residenciais, composta de 01 (um) pavimento, sendo:

O Perito observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel de uso residencial, erigido no alinhamento da Rua Espirito Santos Dourado.

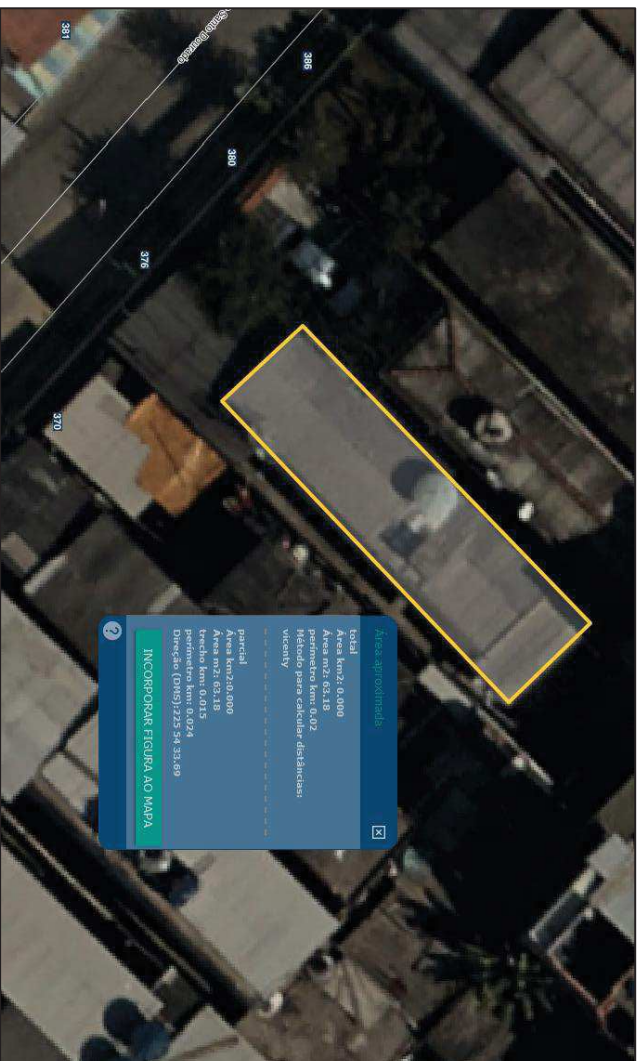
Verifica-se que as benfeitorias existentes no imóvel, objeto da lide conforme levantamento encerra a área total construída de 63,18 m<sup>2</sup> (sessenta e três metros e dezoito centímetros quadrados).

**Área: 63,18 m<sup>2</sup>**

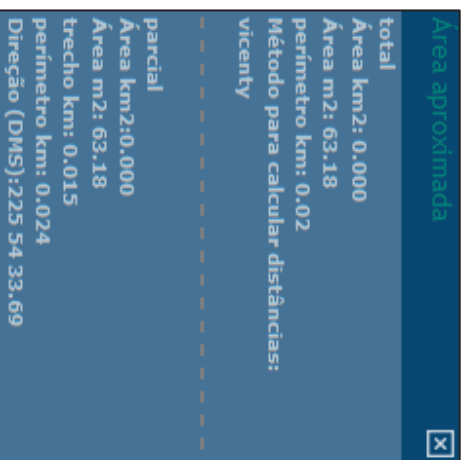
Como o imóvel está em estado de conservação e uso, segundo o “Estudo VALORES de EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP”, enquadra-se na referência (F) – Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples a Importante.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão Simples”, classificação esta contida no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”.

Localização do imóvel com a área construída sobre o imóvel



Área construída sobre o imóvel



### 3 – Avaliação:

#### Objetivo da Perícia:

Avaliação do Prédio Residencial, Sítio à Rua Espírito Santos Dourado, nº 376 e seu respectivo terreno designado por parte do lote 01, da quadra 59 do loteamento denominado “Jardim Marilena”, com terreno de 125,00 m<sup>2</sup>. Sem Inscrição Cadastral.

#### 3.1 – Metodologia utilizada

Avaliação executada através do Método Evolutivo, onde a determinação do valor do imóvel avaliando = **terreno + benfeitorias**.

Para a aplicação deste método, foi necessária a determinação do valor do imóvel avaliando (**terreno + benfeitorias**), sendo feita uma vasta pesquisa para determinação do valor de terreno através do Método Comparativo de Mercado, utilizando-se as Normas de Avaliação da ABNT e do IBAPE/SP, e determinação do valor das benfeitorias através do Manual de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

As amostras levantadas para terreno foram pesquisadas apenas em pontos significativos, semelhantes ao avaliando e quando dispunham de benfeitorias, estas foram devidamente deduzidas para se chegar apenas ao valor de terreno, sendo utilizados fatores para homogeneização como:

Fator Oferta: por se tratar os dados colhidos de ofertas e não negócios realmente efetivados serão utilizados o fator 0,9 (desconto de 10 %).

#### Fator Localização:

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para o outro, será empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos, editada pela Prefeitura Municipal, seguindo a Lei 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, vide **ANEXO I**.

#### Fator Frente:

A existência de maior frente é fundamental, pelo fato de ter influência direta em sua promoção visual à distância, e de representar maior possibilidade de exposição.

O fator frente é obtido calculando-se a relação direta entre a frente do avaliando e a frente dos elementos comparativos levantados, calculados com a aplicação do expoente 0,25 conforme Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP (frente de referência da região = 10 m).

Fator Topografia: examinada a topografia dos imóveis avaliando e as respectivas amostras.

#### Benfeitorias:

Para a avaliação das benfeitorias do imóvel avaliando será seguido “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE, atualizada mês a mês através pelo índice do SINDUSCON (R&N), manual este apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos utilizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado. O seu conteúdo compreende aspectos

qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, além de recomendações quanto ao critério de depreciação.

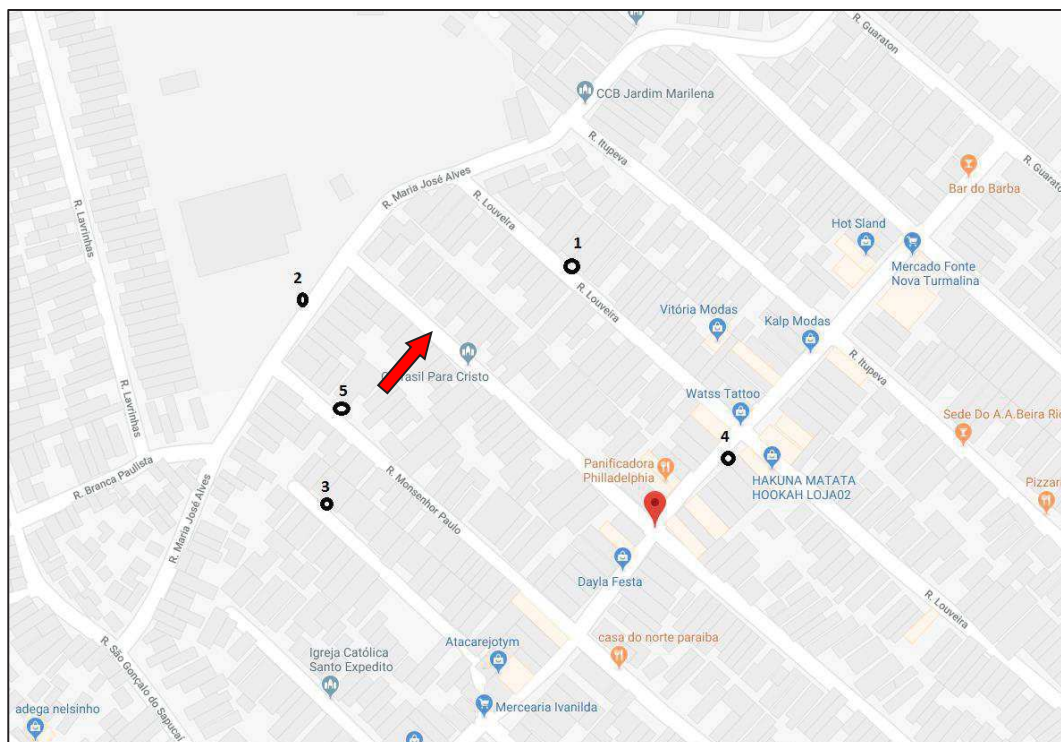
Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário, que contou com a participação de diversos profissionais.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, as diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do Critério de Ross – Heidecke.

### 3.2 - Avaliação do terreno:

#### 3.2.1 - Pesquisa de Valores – Coleta de dados para avaliação do terreno:

**Croqui de localização das amostras em relação ao avaliando (seta vermelha):**



## Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Louveira, nº 306 – Jardim Marilena

Índice Fiscal: Código 166 – IF = 119,33

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 125,00 m<sup>2</sup>

Frente principal: 5,00 m

Topografia: plana – Fator 1,00

Área construída: 200,00 m<sup>2</sup>

Valor da construção = 200,00 x 1.372,53 x 0,912 x 0,7 = R\$ 175.244,63

Ofertante: Cristiano Roberto (– tel. 99827-0276)

Valor de venda: R\$ 280.000,00

Valor do terreno = [(280.000,00 – 175.244,63) x 0,9] / 125,00 =

**R\$ 754,23/m<sup>2</sup>**

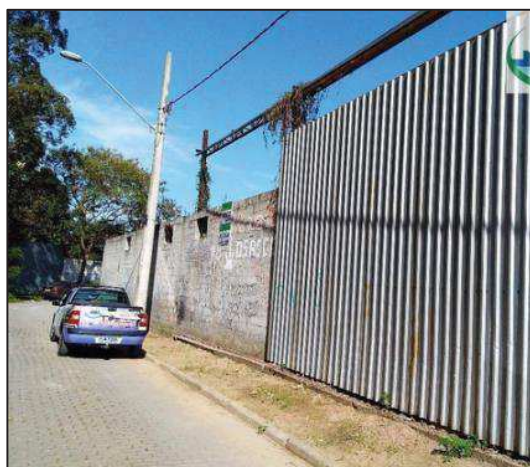
Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = 119,33/119,33 = **1,00**

Fator topografia = 1,00/1,00 = **1,00**

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

## Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Maria José Alves, s/nº – Jardim Marilena

Índice Fiscal: Código 166 – IF = 119,33

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 350,00 m<sup>2</sup>

Frente principal: 10,00 m

Topografia: plana – Fator 1,00

Área construída sem valor

Ofertante: Metrópole Imóveis (– tel. 2401-0400)

Valor de venda: R\$ 350.000,00

Valor do terreno =  $350.000,00 \times 0,9 / 350,00 = \mathbf{R\$ 900,00/m^2}$

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal =  $119,33/119,33 = \mathbf{1,00}$

Fator topografia =  $1,00/1,00 = \mathbf{1,00}$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

### Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Ponta de Pedras, nº 444 – Jardim Marilena

Índice Fiscal: Código 166 – IF = 119,33

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 125,00 m<sup>2</sup> Frente principal: 5,00 m

Topografia: plana – Fator 1,00

Área construída: 140,00 m<sup>2</sup>

Valor da construção = 140,00 x 1.372,53 x 1,056 x 0,7 = R\$ 142.040,38

Ofertante: Metrópole Imóveis (– tel. 2401-0400)

Valor de venda: R\$ 250.000,00

Valor do terreno = [(250.000,00 – 142.040,38) x 0,9] / 125,00 =

**R\$ 777,30/m<sup>2</sup>**

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = 119,33/119,33 = **1,00**

Fator topografia = 1,00/1,00 = **1,00**

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso



#### Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua José Melo, nº 126 – Jardim Marilena

Índice Fiscal: Código 166 – IF = 119,33

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 125,00 m<sup>2</sup>

Frente principal: 5,00 m

Topografia: plana – Fator 1,00

Área construída: 250,00 m<sup>2</sup>

Valor da construção = 250,00 x 1.372,53 x 0,912 x 0,7 = R\$ 219.055,78

Ofertante: Nippon Imóveis (– tel. 95000-5944)

Valor de venda: R\$ 318.000,00

Valor do terreno = [(318.000,00 – 219.055,78) x 0,9] / 125,00 =

**R\$ 712,98/m<sup>2</sup>**

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = 119,33/119,33 = **1,00**

Fator topografia = 1,00/1,00 = **1,00**

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

### Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Monsenhor Paulo, nº 295 – Jardim Marilena

Índice Fiscal: Código 166 – IF = 119,33

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 125,00 m<sup>2</sup>

Frente principal: 5,00 m

Topografia: plana – Fator 1,00

Área construída: 298,00 m<sup>2</sup>

Valor da construção = 298,00 x 1.372,53 x 0,912 x 0,5 = R\$ 186.510,35

Ofertante: Steiner Imóveis (– tel. 2463-2626)

Valor de venda: R\$ 280.000,00

Valor do terreno = [(280.000,00 – 186.510,35) x 0,9] / 125,00 =

**R\$ 673,12/m<sup>2</sup>**

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = 119,33/119,33 = **1,00**

Fator topografia = 1,00/1,00 = **1,00**

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

### 3.2.2 - Resumo dos Elementos Comparativos para Avaliação do Terreno

Elemento	Endereço	Valor unitário	Fator índice fiscal	Fator topografia	Fator esquina	Valor unitário homogeneizado
<b>1</b>	Rua Luveiro nº 306	R\$754,23	1,00	1,00	1,00	R\$ 754,23
<b>2</b>	Rua Maria José Alves	R\$ 900,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 900,00
<b>3</b>	Rua Ponta de Pedras nº 444	R\$ 777,30	1,00	1,00	1,00	R\$ 777,30
<b>4</b>	Rua José Melo nº 126	R\$ 712,98	1,00	1,00	1,00	R\$ 712,98
<b>5</b>	Rua Monsenhor Paulo nº 295	R\$ 673,12	1,00	1,00	1,00	R\$ 673,12
<b>Total R\$/m²</b>						<b>R\$ 3.817,63</b>

Total das amostras: 5                      média:  $3.817,63 / 5 = 763,53$

- limite superior =  $763,53 \times 1,3 = 992,58$

- limite inferior =  $763,53 \times 0,7 = 534,46$

Todos os elementos estão dentro dos limites prescritos.

Valor homogeneizado:

<b>VU = R\$ 763,53</b>
------------------------

(Setecentos e Sessenta e Três e Cinquenta e Três Centavos por Metros Quadrado)

Para janeiro / 2019.

**Valor do terreno avaliando:**

Prédio Residencial, Sito à Prédio Residencial, Sito à Rua Espirito Santos Dourado, nº 376 e seu respectivo terreno designado por parte do lote 01, da quadra 59 do loteamento denominado “Jardim Marilena”, com terreno de 125,00 m<sup>2</sup>. Sem Inscrição Cadastral.

**Área de terreno utilizada pelo réu é de 125,00 m<sup>2</sup>.**

Valor homogeneizado do terreno: R\$ 763,53 / m<sup>2</sup>

Valor do terreno = área X Valor homogeneizado

Valor do terreno = 125,00 X 763,53 = R\$ 95.441,25

**Valor do terreno utilizado pela réu**  
**R\$ 95.441,25**

(Noventa e Cinco Mil, Quatrocentos e Quarenta e Um Reais e Vinte e Cinco Centavos) - Para janeiro / 2019.

### **3.3 - Avaliação das Benfeitorias sobre o imóvel:**

Será seguido para a avaliação: “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**” do IBAPE/SP, manual este apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos utilizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado.

O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, além de recomendações quanto ao critério de depreciação.

Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário da região Metropolitana de São Paulo, que contou com a participação de diversos profissionais.

#### **Última publicação R&N de dezembro de 2018: 1.372,53**

<b>Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2018</b>		
	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	832,47	60,65
Material	496,73	36,19
Despesas Administrativas	43,33	3,16
<b>Total</b>	<b>1.372,53</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 175,42%

#### **A-) Pavimento Térreo: 63,18 m<sup>2</sup>**

**Padrão da construção:** Casa Padrão Simples (limite mínimo)

Valor unitário adotado: fp = 0,912 do R&N do Sinduscon/SP

#### **Estado de conservação:**

“F”: Necessitando de Reparos Simples a Importante

Vida referencial = 30/60 = 60 %      K = 0,347

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

Foc = 0,2 + 0,347 (1 - 0,2) = 0,4376

R&N de dezembro de 2018 = 1.372,53

Valor da construção = área X R&N X fpadrão X fconservação

Valor da construção = 63,18 x 1.372,53 x 0,912 x 0,4376 = **R\$ 34.607,77**

**Valor total das benfeitorias:.....R\$ 34.607,77**

**3.4–Avaliação do imóvel (terreno + benfeitorias):**

Valor do terreno avaliando.....R\$ 95.441,25

Valor total das benfeitorias.....R\$ 34.607,77

Valor do imóvel = (Valor do terreno + Valor das benfeitorias) X Fc

Fator de comercialização adotado (Fc): **1,00**

Valor do imóvel = (95.441,25 + 34.607,77) X 1,00 = R\$ 130.049,02

Valor arredondado do imóvel = **R\$ 130.000,00**

(Cento e Trinta Mil Reais– data base Janeiro de 2019)

**4 – Conclusão:**

Avaliação do Prédio Residencial, Sito à Prédio Residencial, Sito à Rua Espírito Santos Dourado, nº 376 e seu respectivo terreno designado por parte do lote 01, da quadra 59 do loteamento denominado “Jardim Marilena”, com terreno de 125,00 m<sup>2</sup>. Sem Inscrição Cadastral.

Valor arredondado do imóvel = **R\$ 130.000,00**

(Cento e Trinta Mil Reais– data base janeiro de 2019)

## 5- Encerramento:

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 23 (vinte e três) 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, 30 de janeiro de 2019.

**Caio Luiz Avancine**

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

ANEXO I

PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES - LISTAGEM DE LOGRADOUROS

BASE NOVEMBRO/2012 - UFG = R\$ 2.2430

FOLHA	PARAMETRO	QUADRA	FACE	COD. LOG.	DE NOMINAÇÃO	COD. VM2	VALOR EM UFG	VALOR R\$
82	73	40	1	64200	NAZARE PAULISTA	182	59,2917	R\$ 132,99
82	73	40	2	16120	CACHOEIRA PAULISTA	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	40	3	46855	JECUIE	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	40	4	26160	CRUZEIRO	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	44	1	82340	SEBASTIAO DA BOA VISTA SAO	208	63,5114	R\$ 142,46
82	73	44	2	70520	PEDRA BELA	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	47	1	62220	PAULO MONSENHOR	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	47	2	82340	SEBASTIAO DA BOA VISTA SAO	208	63,5114	R\$ 142,46
82	73	47	3	79160	RITA DO SAPUCAI SANTA	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	47	5	82340	SEBASTIAO DA BOA VISTA SAO	208	63,5114	R\$ 142,46
82	73	51	1	64200	NAZARE PAULISTA	182	59,2917	R\$ 132,99
82	73	51	2	73000	PIRACAIA	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	51	3	46855	JECUIE	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	51	4	16120	CACHOEIRA PAULISTA	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	52	1	64200	NAZARE PAULISTA	182	59,2917	R\$ 132,99
82	73	52	2	72760	PINHALZINHO	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	52	3	46855	JECUIE	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	52	4	73000	PIRACAIA	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	58	1	30260	ESPIRITO SANTO DOURADO	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	58	2	82340	SEBASTIAO DA BOA VISTA SAO	208	63,5114	R\$ 142,46
82	73	58	3	62220	PAULO MONSENHOR	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	59	1	54540	LOUVEIRA	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	59	2	82340	SEBASTIAO DA BOA VISTA SAO	208	63,5114	R\$ 142,46
82	73	59	3	30260	ESPIRITO SANTO DOURADO	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	63	1	82340	SEBASTIAO DA BOA VISTA SAO	208	63,5114	R\$ 142,46
82	73	63	2	79160	RITA DO SAPUCAI SANTA	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	63	4	70520	PEDRA BELA	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	72	2	79160	RITA DO SAPUCAI SANTA	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	72	3	46855	JECUIE	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	72	4	72760	PINHALZINHO	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	74	1	82340	SEBASTIAO DA BOA VISTA SAO	208	63,5114	R\$ 142,46
82	73	74	2	62220	PAULO MONSENHOR	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	74	4	79160	RITA DO SAPUCAI SANTA	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	75	1	82340	SEBASTIAO DA BOA VISTA SAO	208	63,5114	R\$ 142,46
82	73	75	2	30260	ESPIRITO SANTO DOURADO	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	75	3	46855	JECUIE	75	23,5234	R\$ 52,76
82	73	75	4	62220	PAULO MONSENHOR	166	53,2030	R\$ 119,33
82	73	79	1	44820	ITUPEVA	166	53,2030	R\$ 119,33