

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

Nº de folhas: 104 (cento e quatro)

Tipo de Petição: Laudo Judicial

Processo nº 1000543-37.2016.8.26.0224

Lucas Regis Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos (fls. 3.163/3.165) da Ação de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Autofalência), requerida por **Guarumotos Administração de Consórcios S/C Ltda**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO

ÍNDICE

1-) Objetivo da Perícia	3
2-) Vistoria	7
3-) Avaliação do imóvel sob às Matrículas 92.668, 92.669, 92.670, 92.671, 92.672 e 92.673.....	8
3.1-) Localização do imóvel.....	8
3.2-) Descrição e Características do local	9
3.3-) Descrição do Condomínio	10
3.4-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura.....	16
3.5-) Dados do imóvel avaliando conforme Registro de Imóveis.....	25
3.6-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local	28
3.7-) Classificação do imóvel avaliando	42
3.8-) Metodologia utilizada	43
3.9-) Pesquisa de Valores	46
4-) Avaliação do imóvel sob às Matrículas 93.741 e 93.742	53
4.1-) Localização do imóvel.....	53
4.2-) Descrição e Características do local	54
4.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura.....	55
4.4-) Dados do imóvel avaliando conforme Registro de Imóveis.....	59
4.5-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local	60
4.6-) Classificação do imóvel avaliando	72
4.7-) Metodologia utilizada	74
4.8-) Pesquisa de Valores	77
5-) Avaliação do imóvel sob à Matrícula 66.560.....	84
5.1-) Localização do imóvel.....	84
5.2-) Descrição e Características do local	85
5.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura.....	86
5.4-) Dados do imóvel avaliando conforme Registro de Imóveis.....	90
5.5-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local	91
5.6-) Metodologia utilizada	93
5.7-) Pesquisa de Valores	96
6-) Conclusão	103
7-) Encerramento.....	104

1-) Objetivo da Perícia

Avaliação dos imóveis abaixo:

- Matrícula 92.668 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 111/113 dos autos): “O apartamento nº 09, situado no 9º andar, do Edifício Florença, parte integrante do Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello, situado à Rua Brás Cubas, nº 92, esquina com a Rua Professor Libânio José Antônio, nº 50 (entrada principal), perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a área privativa de 273,95m², área comum de 102,56m², e área total construída de 376,51m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 1,7915% no terreno e nas coisas de uso comum. Inscrição Cadastral: 084.00.99.0308.02.009”

- Matrícula 92.669 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 114/116 dos autos): “A vaga de garagem nº 155, situada no subsolo do Edifício Florença, parte integrante do Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello, situado à Rua Brás Cubas, nº 92, esquina com a Rua Professor Libânio José Antônio, nº 50 (entrada principal), perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a área útil de 10,56m², a área comum de 14,487m² no subsolo e área total de 25,047m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0707% no terreno e nas coisas de uso comum. Inscrição Cadastral: 084.00.99.0308.03.155-9”

- Matrícula 92.670 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 117/119 dos autos): “A vaga de garagem nº 156, situada no subsolo do Edifício Florença, parte integrante do Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello, situado à Rua Brás Cubas, nº 92, esquina com a Rua Professor Libânio José Antônio, nº 50 (entrada principal), perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a

área útil de 10,56m², a área comum de 14,487m² no subsolo e área total de 25,047m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0707% no terreno e nas coisas de uso comum. Inscrição Cadastral: 084.00.99.0308.03.156-7”

- Matrícula 92.671 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 120/122 dos autos): “A vaga de garagem nº 157, situada no subsolo do Edifício Florença, parte integrante do Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello, situado à Rua Brás Cubas, nº 92, esquina com a Rua Professor Libânio José Antônio, nº 50 (entrada principal), perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a área útil de 10,56m², a área comum de 14,487m² no subsolo e área total de 25,047m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0707% no terreno e nas coisas de uso comum. Inscrição Cadastral: 084.00.99.0308.03.157-5”

- Matrícula 92.672 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 123/125 dos autos): “A vaga de garagem nº 158, situada no subsolo do Edifício Florença, parte integrante do Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello, situado à Rua Brás Cubas, nº 92, esquina com a Rua Professor Libânio José Antônio, nº 50 (entrada principal), perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a área útil de 10,56m², a área comum de 14,487m² no subsolo e área total de 25,047m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0707% no terreno e nas coisas de uso comum. Inscrição Cadastral: 084.00.99.0308.03.158-3”

- Matrícula 92.673 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 126/128 dos autos): “Um depósito (box de serviço) sob nº 09, situado no subsolo do Edifício Florença, parte integrante do Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello, situado à Rua Brás Cubas, nº 92, esquina com a Rua Professor Libânio José Antônio, nº 50 (entrada principal), perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a área útil de 5,85m², a área comum de 2,261m², e área total de 8,111m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0395% no terreno e nas coisas de uso comum. Inscrição Cadastral: 084.00.99.0308.03.218-5”

- Matrícula 93.741 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 129/131 dos autos): “Um lote de terreno sob nº 20 da quadra B, do loteamento denominado “Vila Aida”, no Bairro de Gopoúva, perímetro urbano desta Cidade, medindo 10,00m (dez metros) de frente; por 25,00m (cinte e cinco metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, e nos fundos a mesma largura da frente; encerrando a área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), confrontando pela frente com a Rua Wilson; de um lado com o Lote nº 19; do outro lado com o Lote nº 21; e nos fundos com o Lote nº 07. Inscrição Cadastral: 083.62.43.0171.00.000 (Área Maior)”

- Matrícula 93.742 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 132/134 dos autos): “Um lote de terreno sob nº 21 da quadra B, do loteamento denominado “Vila Aida”, no Bairro de Gopoúva, perímetro urbano desta Cidade, medindo 10,00m (dez metros) de frente; por 25,00m (cinte e cinco metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, e nos fundos a mesma largura da frente; encerrando a área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), confrontando pela frente com a Rua Wilson; de um lado com o Lote nº 20; do outro lado com os Lotes nºs 01 e 02 e parte do Lote 03; e nos fundos com o Lote nº 06. Inscrição Cadastral: 083.62.43.0171.00.000 (Área Maior)”

- Matrícula 66.560 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 135/139 dos autos): “Dois prédios residenciais sob nºs 236 e 236 da Alameda Yaya, e seu respectivo terreno, constituído dos lotes 01 e 02, da quadra “B”, do loteamento denominado Via Aida, no Bairro de Gopoúva, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, medindo 13,58ms, de frente para a referida via pública, por 28,25ms, da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 03, 10,17ms, em curva na esquina formada pela Alameda Yaya, e a Rua Wilson, 23,97ms, nos fundos do lado esquerdo de quem da via olha para o imóvel, confrontando com a Rua Wilson e finalmente 20,00ms, de fundos confrontando com o lote 21, encerrando uma área de 579,75ms². Inscrição Cadastral: 083.62.43.0252.00.000-9”

2-) Vistoria (realizada em 12/12/2.018)

Primeiramente este signatário deve deixar consignado que as partes foram convidadas para a vistoria pericial, com agendamento prévio através de petição juntada nos autos (fls. 3.902/3.909)

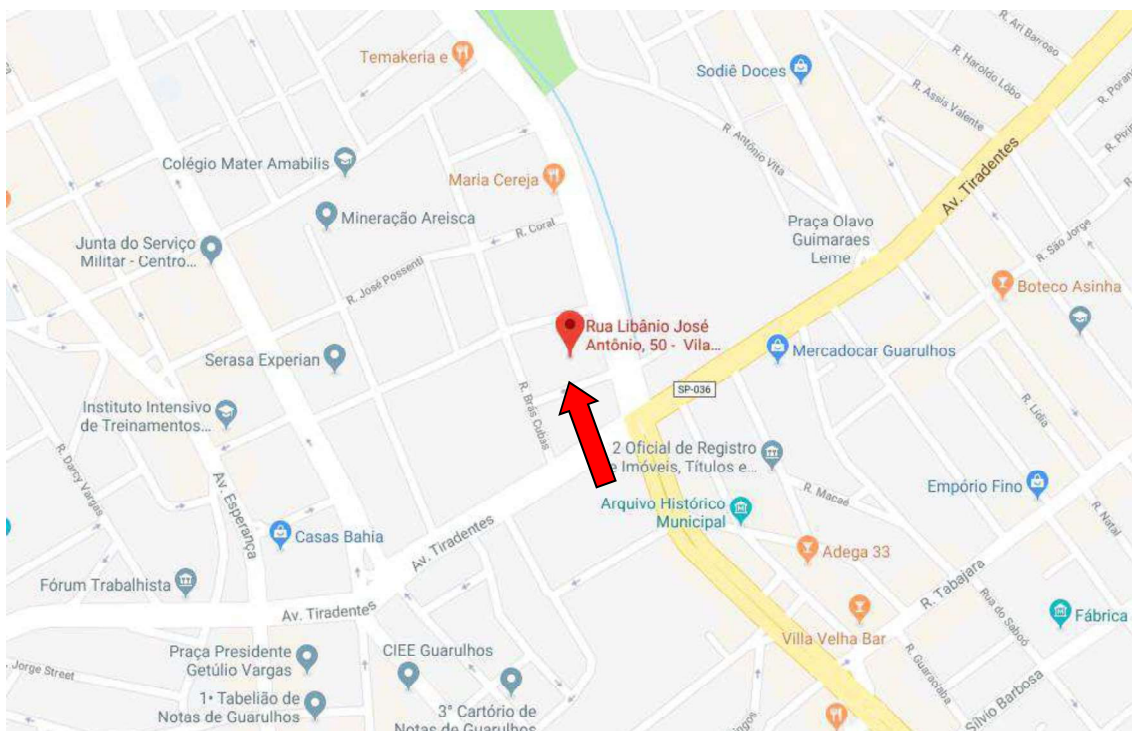
Comparecendo na vistoria, ciente de seus objetivos e tudo acompanharam, do início ao fim dos trabalhos:

- Isaac Luiz Ribeiro (autor);
- Ângela Maria Leal Lima (oficial de justiça);
- Pedro Silva (funcionário Administrador Judicial).

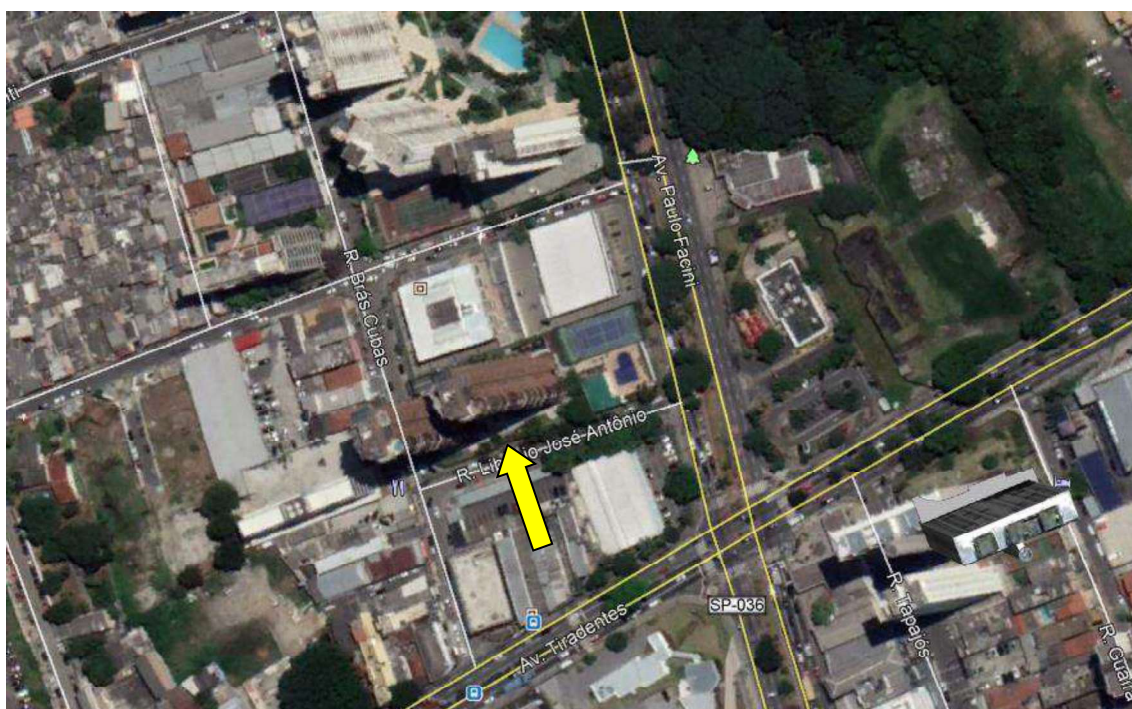
3-) Avaliação do imóvel sob às Matrículas 92.668, 92.669, 92.670, 92.671, 92.672 e 92.673

3.1-) Localização do imóvel

Localização do acesso ao Cond. Ed. Piazza Fausto Martello na Rua Libânio José Antônio, nº 39 (atual), no bairro Chácara São Luiz. – Fonte: Google Maps.



Idem imagem anterior. – Fonte: Google Earth Pro, imagem de 27/02/2.018.



3.2-) Descrição e Características do local

- Melhoramentos Públicos:

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

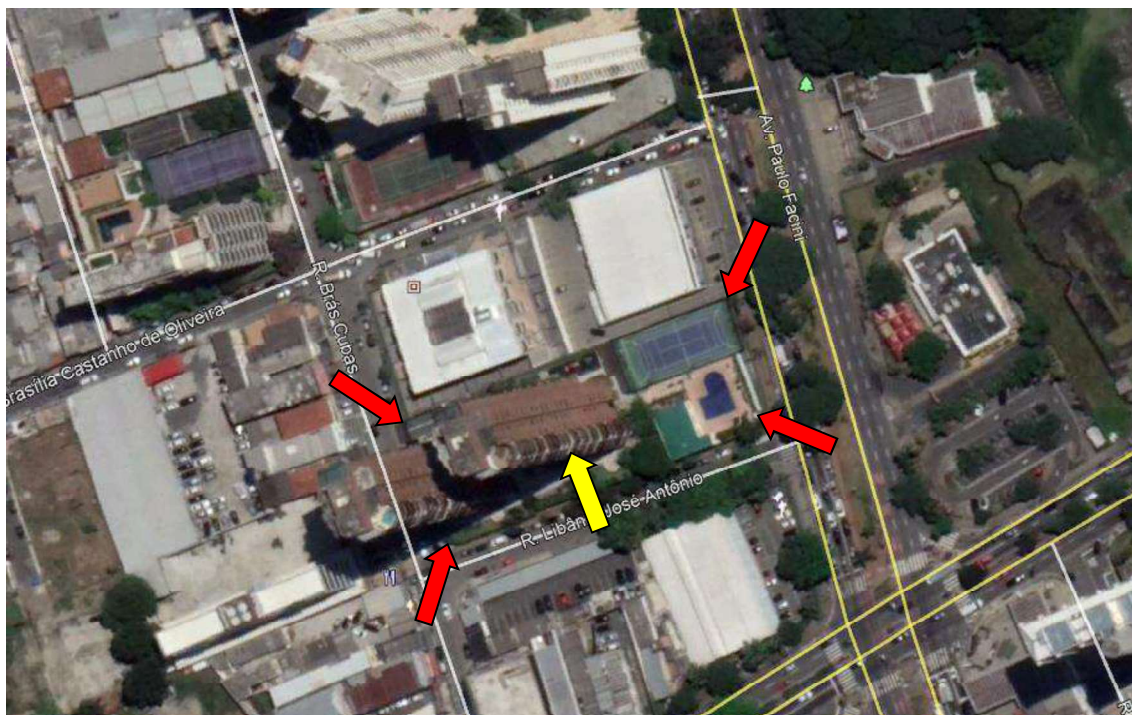
Nas proximidades existem várias linhas de ônibus interligados com outros bairros na Av. Paulo Faccini, Av. Tiradentes e Av. Salgado Filho.

Rua Libânio José Antônio e a localização do acesso Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello.



3.3-) Descrição do Condomínio

Vista aérea do Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello (setas vermelhas), composto por 2 edifícios e a localização do apartamento avaliando. – Fonte: Google Earth Pro, imagem de 27/02/2018.



Condomínio Residencial Fatto Sport:

- composto de 2 edifícios de 24 pavimentos, estando o apartamento avaliando localizado no Edifício Florença;
- idade do condomínio: 15 anos;
- área comum dispõe de playground, quadro poliesportiva, piscina, salão de festas e sauna
- terreno com formato regular;
- fachada revestida e pintada com cerâmica e caixilhos de alumínio anodizado preto.

Edifício Florença e a localização do apartamento avaliando, visto da Rua Libânio José Antônio.



Detalhe do Edifício Florença e a localização do apartamento avaliando.



Hall social do Edifício Florença.



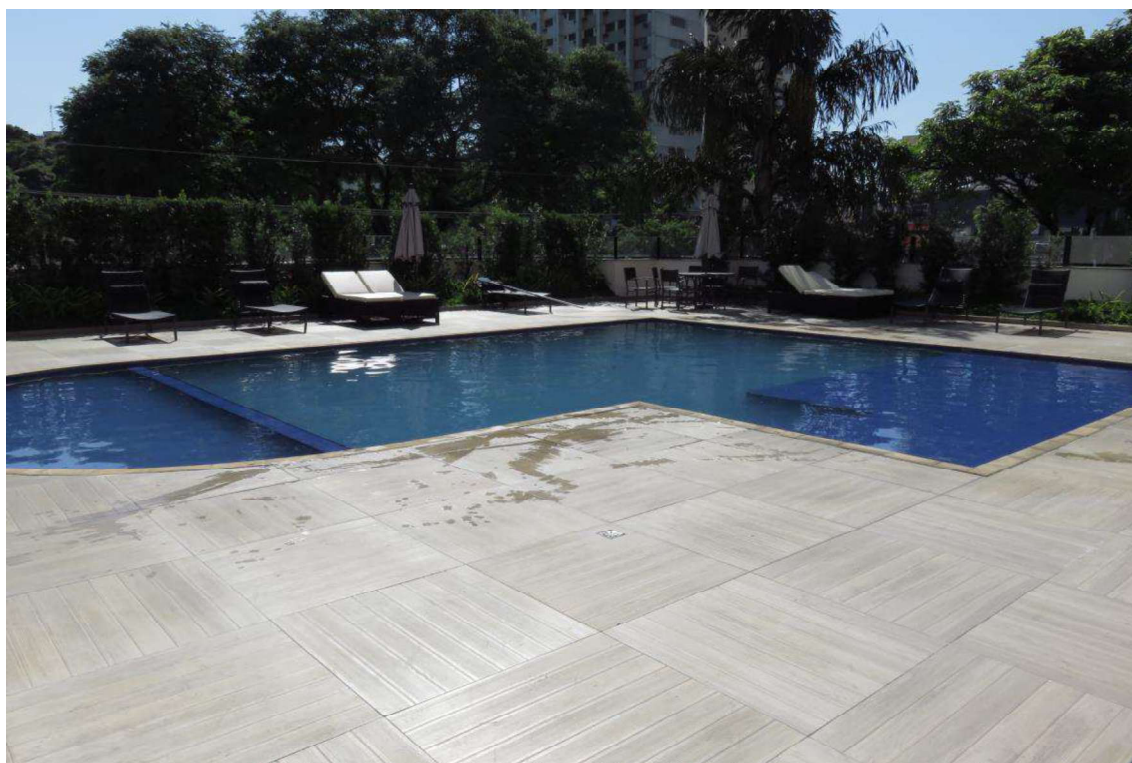
Playground.



Quadra poliesportiva.



Piscina.



Salão de festas.



Área anexo ao salão de festas.



Academia.

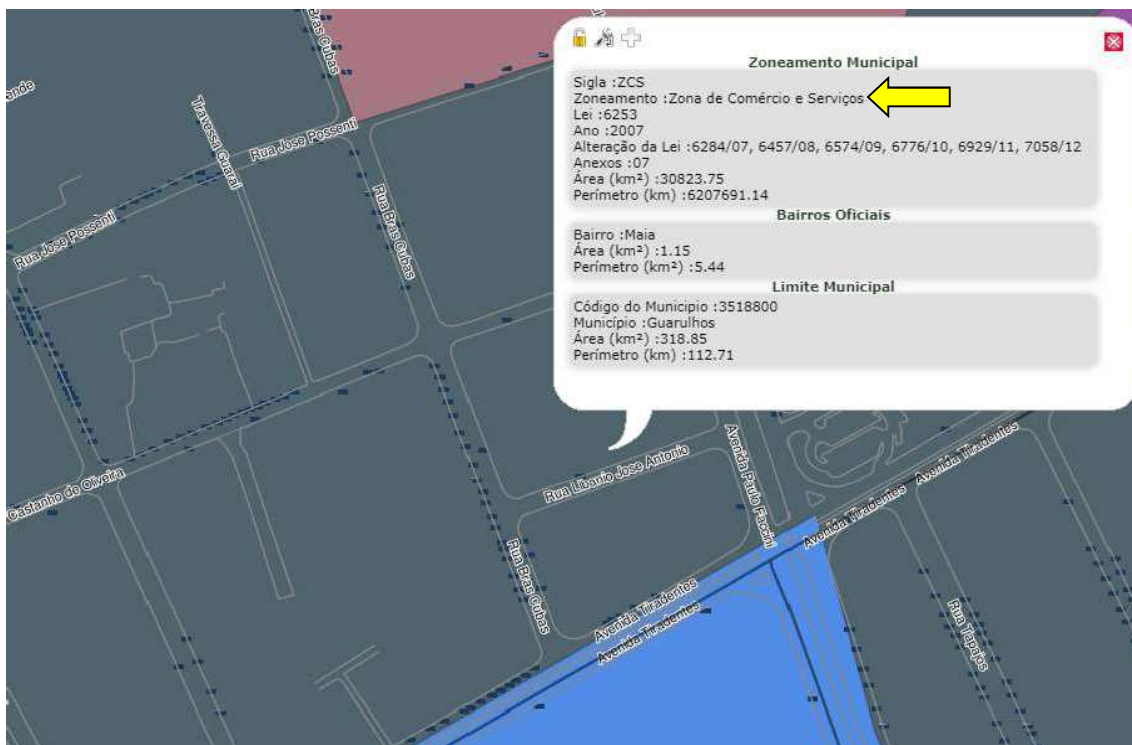


Vestiário da academia.

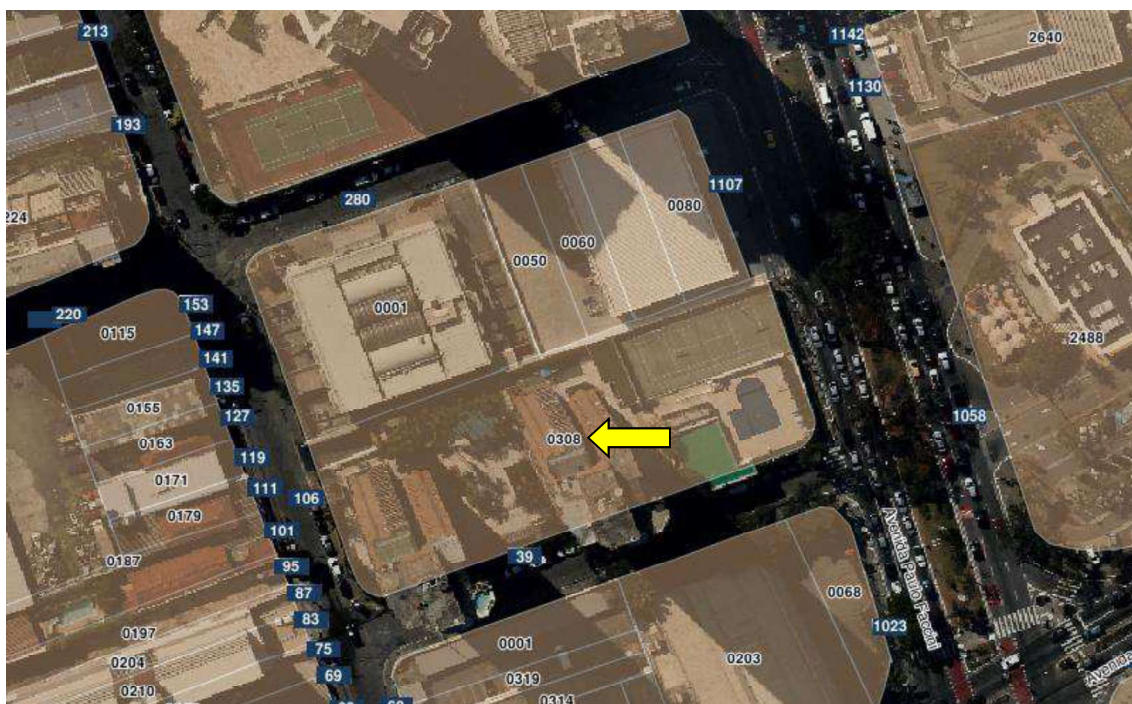


3.4-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura

Imóvel avaliando inserido em Zona de Comércio e Serviços (ZCS). Fonte: site Guarugeo.



Inscrição Cadastral do imóvel avaliando sob o nº 084.00.99.0308 (seta). – Fonte: site Guarugeo.



Planta quadra e a localização do Cond. Ed. Piazza Fausto Martello. – Fonte: site Guarugeo.





PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 47062/2019

Certidão emitida em Guarulhos, 30 de Janeiro de 2019 às 18:09:52.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de PAUPEDRA PAV CONST LTDA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA BRAS CUBAS, lote(s) 2A4P9A13P1, quadra E Complemento AP09B2AN 9 FLORENCA, Bairro/Loteamento CHACARA SAO LUIZ sob o nº 92 antigo 92, com área de 3.595,50 m² (tres mil quinhentos e noventa e cinco metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) , e fração ideal de 1,79 % e a um prédio do tipo de edificação 42 - Cond. V. C/E Resid. Superior , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 376,51 m² (trezentos e setenta e seis metros quadrados e cinquenta e um decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **084.00.99.0308.02.009**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE) , com o valor venal de R\$ 24.922,06 (VINTE E QUATRO MIL E NOVECENTOS E VINTE E DOIS REAIS E SEIS CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE), com o valor venal de R\$ 651.781,08 (SEISCENTOS E CINQUENTA E UM MIL E SETECENTOS E OITENTA E UM REAIS E OITO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 676.703,13 (SEISCENTOS E SETENTA E SEIS MIL E SETECENTOS E TRES REAIS E TREZE CENTAVOS).

Inscrição Cadastral: 084.00.99.**0308**.02.009

Proprietário: Paupedra Pav. Const. Ltda

Compromissário: Não há

Localização: Rua Bras Cubas, nº 92, antigo nº 92, apartamento 9 Florença

Bairro/Loteamento: Chácara São Luiz

Área do terreno: 3.595,50 m²

Área construída: 376,51 m²

Utilização: Residencial



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 47103/2019

Certidão emitida em Guarulhos, 30 de Janeiro de 2019 às 19:12:46.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de PAUPEDRA PAV CONST LTDA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA BRAS CUBAS, lote(s) 2A4P9A13P1, quadra E Complemento GARAGEM155, Bairro/Loteamento CHACARA SAO LUIZ sob o nº 92 antigo 92, com área de 3.595,50 m² (tres mil quinhentos e noventa e cinco metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) , e fração ideal de 0,07 % e a um prédio do tipo de edificação 10 - Edifício Garagem , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 25,04 m² (vinte e cinco metros quadrados e quatro decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **084.00.99.0308.03.155**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE) , com o valor venal de R\$ 975,82 (NOVECENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE), com o valor venal de R\$ 12.040,85 (DOZE MIL E QUARENTA REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 13.016,66 (TREZE MIL E DEZESSEIS REAIS E SESENTA E SEIS CENTAVOS).

Inscrição Cadastral: 084.00.99.**0308**.03.155

Proprietário: Paupedra Pav. Const. Ltda

Compromissário: Não há

Localização: Rua Bras Cubas, nº 92, antigo nº 92, garagem 155

Bairro/Loteamento: Chácara São Luiz

Área do terreno: 3.595,50 m²

Área construída: 25,04 m²

Utilização: Residencial



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 47104/2019

Certidão emitida em Guarulhos, 30 de Janeiro de 2019 às 19:13:16.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de PAUPEDRA PAV CONST LTDA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA BRAS CUBAS, lote(s) 2A4P9A13P1, quadra E Complemento GARAGEM156, Bairro/Loteamento CHACARA SAO LUIZ sob o nº 92 antigo 92, com área de 3.595,50 m² (tres mil quinhentos e noventa e cinco metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) , e fração ideal de 0,07 % e a um prédio do tipo de edificação 10 - Edifício Garagem , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 25,04 m² (vinte e cinco metros quadrados e quatro decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **084.00.99.0308.03.156**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE) , com o valor venal de R\$ 975,82 (NOVECIENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE), com o valor venal de R\$ 12.040,85 (DOZE MIL E QUARENTA REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 13.016,66 (TREZE MIL E DEZESSEIS REAIS E SESSENTA E SEIS CENTAVOS).

Inscrição Cadastral: 084.00.99.**0308**.03.156

Proprietário: Paupedra Pav. Const. Ltda

Compromissário: Não há

Localização: Rua Bras Cubas, nº 92, antigo nº 92, garagem 156

Bairro/Loteamento: Chácara São Luiz

Área do terreno: 3.595,50 m²

Área construída: 25,04 m²

Utilização: Residencial



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 47105/2019

Certidão emitida em Guarulhos, 30 de Janeiro de 2019 às 19:13:35.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de PAUPEDRA PAV CONST LTDA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA BRAS CUBAS, lote(s) 2A4P9A13P1, quadra E Complemento GARAGEM157, Bairro/Loteamento CHACARA SAO LUIZ sob o nº 92 antigo 92, com área de 3.595,50 m² (tres mil quinhentos e noventa e cinco metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) , e fração ideal de 0,07 % e a um prédio do tipo de edificação 10 - Edificio Garagem , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 25,04 m² (vinte e cinco metros quadrados e quatro decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **084.00.99.0308.03.157**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE) , com o valor venal de R\$ 975,82 (NOVECENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE), com o valor venal de R\$ 12.040,85 (DOZE MIL E QUARENTA REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 13.016,66 (TREZE MIL E DEZESSEIS REAIS E SESENTA E SEIS CENTAVOS).

Inscrição Cadastral: 084.00.99.**0308**.03.157

Proprietário: Paupedra Pav. Const. Ltda

Compromissário: Não há

Localização: Rua Bras Cubas, nº 92, antigo nº 92, garagem 157

Bairro/Loteamento: Chácara São Luiz

Área do terreno: 3.595,50 m²

Área construída: 25,04 m²

Utilização: Residencial



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 47106/2019

Certidão emitida em Guarulhos, 30 de Janeiro de 2019 às 19:14:03.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de PAUPEDRA PAV CONST LTDA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA BRAS CUBAS, lote(s) 2A4P9A13P1, quadra E Complemento GARAGEM158, Bairro/Loteamento CHACARA SAO LUIZ sob o nº 92 antigo 92, com área de 3.595,50 m² (tres mil quinhentos e noventa e cinco metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) , e fração ideal de 0,07 % e a um prédio do tipo de edificação 10 - Edificio Garagem , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 25,04 m² (vinte e cinco metros quadrados e quatro decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **084.00.99.0308.03.158**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE) , com o valor venal de R\$ 975,82 (NOVECENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE), com o valor venal de R\$ 12.040,85 (DOZE MIL E QUARENTA REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 13.016,66 (TREZE MIL E DEZESSEIS REAIS E SESENTA E SEIS CENTAVOS).

Inscrição Cadastral: 084.00.99.**0308**.03.158

Proprietário: Paupedra Pav. Const. Ltda

Compromissário: Não há

Localização: Rua Bras Cubas, nº 92, antigo nº 92, garagem 158

Bairro/Loteamento: Chácara São Luiz

Área do terreno: 3.595,50 m²

Área construída: 25,04 m²

Utilização: Residencial



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 47107/2019

Certidão emitida em Guarulhos, 30 de Janeiro de 2019 às 19:14:38.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de PAUPEDRA PAV CONST LTDA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA BRAS CUBAS, lote(s) 2A4P9A13P1, quadra E Complemento DEP 9 BL II FLORENCA, Bairro/Loteamento CHACARA SAO LUIZ sob o nº 92 antigo 92, com área de 3.595,50 m² (tres mil quinhentos e noventa e cinco metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) , e fração ideal de 0,04 % e a um prédio do tipo de edificação 10 - Edifício Garagem , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 8,11 m² (oito metros quadrados e onze decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **084.00.99.0308.03.218**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE) , com o valor venal de R\$ 557,61 (QUINHENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE), com o valor venal de R\$ 3.899,81 (TRES MIL E OITOCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 4.457,42 (QUATRO MIL E QUATROCENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS).

Inscrição Cadastral: 084.00.99.**0308**.03.218

Proprietário: Paupedra Pav. Const. Ltda

Compromissário: Não há

Localização: Rua Bras Cubas, nº 92, antigo nº 92, depósito 9 Ed. Florença

Bairro/Loteamento: Chácara São Luiz

Área do terreno: 3.595,50 m²

Área construída: 8,11 m²

Utilização: Residencial

ÍNDICE FISCAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Parte do Anexo I da Lei 7.087/12 e Índice Fiscal do imóvel avaliando sendo 863,3258.

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	0	69	4	61640	ALEXANDRE DE OLIVEIRA CALMON	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	0	72	1	60900	MIGUEL HACKMEY	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	0	72	2	88240	TULIO BRANCALEONI	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	0	72	3	6270	ANTONIO JORGE	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	0	72	4	55000	LUIZ FACCINI	787	1.689,5710	R\$ 3.789,71
84	0	77	1	14740	BRASILIA CASTANHO DE OLIVEIRA,PROFESS	711	863,3258	R\$ 1.936,44
84	0	77	2	14580	BRAS CUBAS	711	863,3258	R\$ 1.936,44
84	0	77	3	87220	TIRADENTES	711	863,3258	R\$ 1.936,44
84	0	77	4	61640	ALEXANDRE DE OLIVEIRA CALMON	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	0	77	5	30970	EVANIRA FELIZ DA NOBREGA	547	158,3388	R\$ 355,15
84	0	81	2	88240	TULIO BRANCALEONI	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	0	81	3	58160	MARIA DE CASTRO MESQUITA	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	0	81	4	55000	LUIZ FACCINI	787	1.689,5710	R\$ 3.789,71
84	0	83	1	87220	TIRADENTES	711	863,3258	R\$ 1.936,44
84	0	83	2	58160	MARIA DE CASTRO MESQUITA	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	0	83	3	88240	TULIO BRANCALEONI	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	0	97	1	53832	LIBANIO JOSE ANTONIO	711	863,3258	R\$ 1.936,44
84	0	97	3	87220	TIRADENTES	711	863,3258	R\$ 1.936,44
84	0	97	4	14580	BRAS CUBAS	711	863,3258	R\$ 1.936,44
84	0	99	1	14740	BRASILIA CASTANHO DE OLIVEIRA,PROFESS	711	863,3258	R\$ 1.936,44
84	0	99	2	840	PAULO FACCINI	745	1.267,5944	R\$ 2.843,24
84	0	99	3	53832	LIBANIO JOSE ANTONIO	711	863,3258	R\$ 1.936,44
84	0	99	4	14580	BRAS CUBAS	711	863,3258	R\$ 1.936,44
84	1	0	1	43580	LUCILA	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	1	0	2	80720	SALGADO FILHO	752	1.484,6300	R\$ 3.330,03
84	1	0	3	14760	BRASILINA	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	1	0	4	29080	ESPERANCA	711	863,3258	R\$ 1.936,44
84	1	4	2	6320	ANTONIO MARQUES LUIZ	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	1	4	4	80720	SALGADO FILHO	729	1.069,9139	R\$ 2.399,82
84	1	6	1	6200	ANTONIO JOSE ROMAO FILHO	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	1	6	2	29005	EGISTO THOMAZ	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	1	6	3	43820	DELEZINO DE ALMEIDA FRANCO	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	1	6	4	34120	FRANCO DA ROCHA	703	687,6999	R\$ 1.542,51
84	1	13	1	29210	ELISIO DA ROCHA PASSOS,SOLDADO	703	687,6999	R\$ 1.542,51

3.5-) Dados do imóvel avaliando conforme Registro de Imóveis

“O apartamento nº 09, situado no 9º andar, do Edifício Florença, parte integrante do Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello, situado à Rua Brás Cubas, nº 92, esquina com a Rua Professor Libânio José Antônio, nº 50 (entrada principal), perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a área privativa de 273,95m², área comum de 102,56m², e área total construída de 376,51m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 1,7915% no terreno e nas coisas de uso comum. Inscrição Cadastral: 084.00.99.0308.02.009”, conforme Matrícula 92.668 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 111/113 dos autos);

“A vaga de garagem nº 155, situada no subsolo do Edifício Florença, parte integrante do Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello, situado à Rua Brás Cubas, nº 92, esquina com a Rua Professor Libânio José Antônio, nº 50 (entrada principal), perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a área útil de 10,56m², a área comum de 14,487m² no subsolo e área total de 25,047m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0707% no terreno e nas coisas de uso comum. Inscrição Cadastral: 084.00.99.0308.03.155-9”, conforme Matrícula 92.669 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 114/116 dos autos);

“A vaga de garagem nº 156, situada no subsolo do Edifício Florença, parte integrante do Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello, situado à Rua Brás Cubas, nº 92, esquina com a Rua Professor Libânio José Antônio, nº 50 (entrada principal), perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a área útil de 10,56m², a área comum de 14,487m² no subsolo e área total de 25,047m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0707% no terreno e nas coisas de uso comum. Inscrição Cadastral:

084.00.99.0308.03.156-7”, conforme Matrícula 92.670 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 117/119 dos autos);

“A vaga de garagem nº 157, situada no subsolo do Edifício Florença, parte integrante do Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello, situado à Rua Brás Cubas, nº 92, esquina com a Rua Professor Libânio José Antônio, nº 50 (entrada principal), perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a área útil de 10,56m², a área comum de 14,487m² no subsolo e área total de 25,047m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0707% no terreno e nas coisas de uso comum. Inscrição Cadastral: 084.00.99.0308.03.157-5”, conforme Matrícula 92.671 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 120/122 dos autos);

“A vaga de garagem nº 158, situada no subsolo do Edifício Florença, parte integrante do Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello, situado à Rua Brás Cubas, nº 92, esquina com a Rua Professor Libânio José Antônio, nº 50 (entrada principal), perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a área útil de 10,56m², a área comum de 14,487m² no subsolo e área total de 25,047m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0707% no terreno e nas coisas de uso comum. Inscrição Cadastral: 084.00.99.0308.03.158-3”, conforme Matrícula 92.672 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 123/125 dos autos);

“Um depósito (box de serviço) sob nº 09, situado no subsolo do Edifício Florença, parte integrante do Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello, situado à Rua Brás Cubas, nº 92, esquina com a Rua Professor Libânio José Antônio, nº 50 (entrada principal), perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo a área útil de 5,85m², a área comum de

2,261m², e área total de 8,111m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,0395% no terreno e nas coisas de uso comum. Inscrição Cadastral: 084.00.99.0308.03.218-5”, conforme Matrícula 92.673 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 126/128 dos autos).

3.6-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local

Apartamento nº 9, localizado no 9º andar, vagas 155, 156, 157 e 158 e box nº 9 situados no subsolo, situados no Edifício Florença, parte integrante do Condomínio Edifício Piazza Fausto Martello, localizado na Rua Libânio José Antônio, 39 (atual), Chácara São Luiz, Guarulhos – SP.

Matrícula 92.668 do 2º R.I. de Guarulhos

- composto de: sala de jantar, sala de estar, lavabo, 4 dormitórios (3 suítes), copa, cozinha, dispensa, área de serviço, dormitório de empregada, W.C.

- área privativa:	273,95 m ²
- área comum:	102,56 m ²
- área total:	376,51 m ²
- fração ideal do terreno e coisas de uso comum:	1,7915 %

Matrícula 92.669 do 2º R.I. de Guarulhos

- composto de: vaga de garagem de nº 155

- área privativa:	10,56 m ²
- área comum:	14,487 m ²
- área total:	25,047 m ²
- fração ideal do terreno e coisas de uso comum:	0,0707 %

Matrícula 92.670 do 2º R.I. de Guarulhos

- composto de: vaga de garagem de nº 156

- área privativa:	10,56 m ²
- área comum:	14,487 m ²
- área total:	25,047 m ²
- fração ideal do terreno e coisas de uso comum:	0,0707 %

Matrícula 92.671 do 2º R.I. de Guarulhos

- composto de: vaga de garagem de nº 157	
- área privativa:	10,56 m ²
- área comum:	14,487 m ²
- área total:	25,047 m ²
- fração ideal do terreno e coisas de uso comum:	0,0707 %

Matrícula 92.672 do 2º R.I. de Guarulhos

- composto de: vaga de garagem de nº 158	
- área privativa:	10,56 m ²
- área comum:	14,487 m ²
- área total:	25,047 m ²
- fração ideal do terreno e coisas de uso comum:	0,0707 %

Matrícula 92.673 do 2º R.I. de Guarulhos

- composto de: depósito sob o nº 09	
- área privativa:	5,85 m ²
- área comum:	2,261 m ²
- área total:	8,111 m ²
- fração ideal do terreno e coisas de uso comum:	0,0395 %

Apartamento 09 do Edifício Florença:

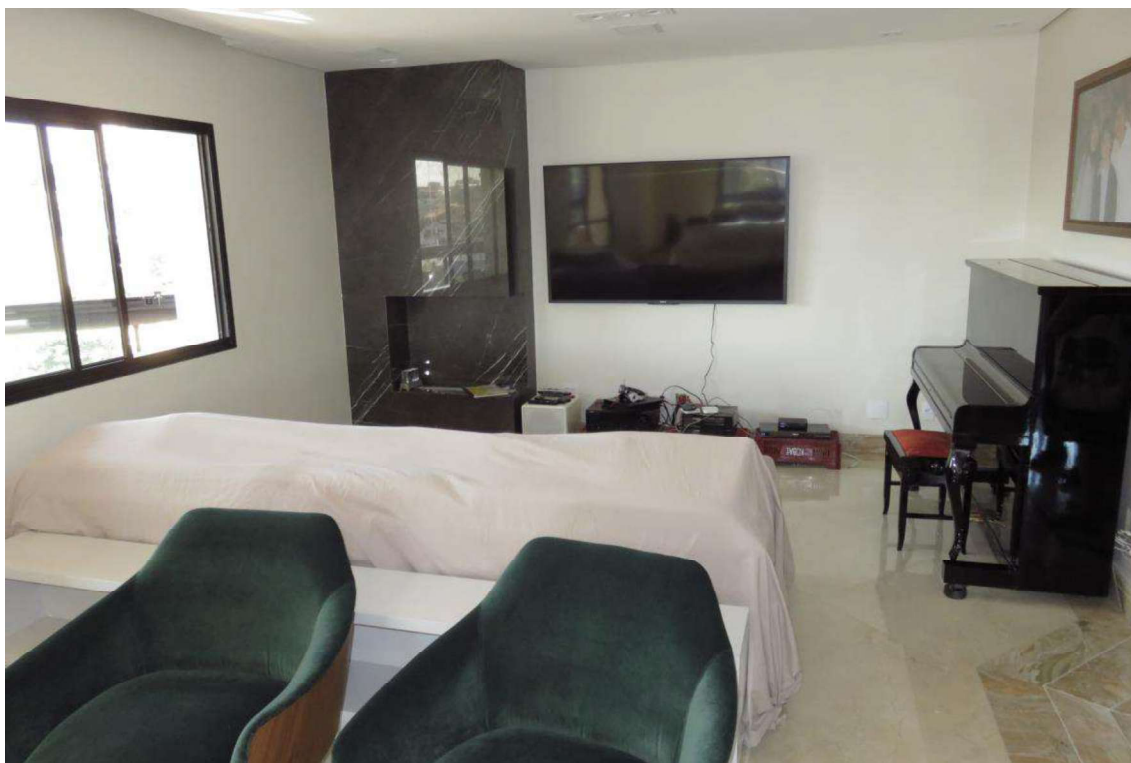
Hall do apartamento avaliando com piso em mármore e paredes revestidas com pintura látex e detalhe em mármore na parede da porta do elevador.



Sala de jantar com piso em mármore, paredes revestidas com pintura látex, forro de gesso com iluminação embutida e caixilhos de alumínio anodizado preto.



Sala de estar com piso em mármore, paredes revestidas com pintura látex, forro de gesso com iluminação embutida, lareira a gás em granito e caixilhos de alumínio anodizado preto.



Sacada da sala com piso em mármore, paredes revestidas com pintura látex, guarda-corpo em vidro e alumínio anodizado preto e fechamento de vidro.



Lavabo com piso em mármore, paredes revestidas com mármore e pintura látex e forro de gesso com iluminação embutida.



Copa com piso em porcelanato, paredes revestidas com pintura látex e caixilho de alumínio anodizado preto.



Cozinha com piso em porcelanato, paredes revestidas com azulejo até o teto, armários embutidos, forro de gesso com iluminação embutida e caixilho de alumínio anodizado preto.



Dispensa com piso em porcelanato, paredes revestidas com azulejo até o teto e prateleiras em mármore.



Área de serviço com piso em porcelanato, paredes revestidas com azulejo até o teto, armários embutidos e caixilho de alumínio anodizado preto.



Dormitório de empregada com piso em porcelanato, paredes revestidas com pintura látex, armários embutidos e caixilho de alumínio anodizado preto.



W.C. com piso em porcelanato, paredes revestidas com azulejo até o teto e caixilho de alumínio anodizado preto.



Escritório com piso laminado, paredes revestidas com pintura látex, forro de gesso com iluminação embutida e caixilho de alumínio anodizado preto.



Dormitório 1 com piso laminado, paredes revestidas com pintura látex, forro de gesso com iluminação embutida e caixilho de alumínio anodizado preto.



Sacada com piso em granito e guarda-corpo em vidro e alumínio anodizado preto.



Closet com piso laminado, paredes revestidas com pintura látex, forro de gesso com iluminação embutida, armários embutidos e caixilho de alumínio anodizado preto.



Banheiro 1 com piso em mármore, paredes revestidas com mármore e pintura acrílica, banheira, caixilho de alumínio anodizado preto, armários embutidos e forro de gesso com iluminação embutida.



Dormitório 2 com piso laminado, paredes revestidas com pintura látex, forro de gesso com iluminação embutida, armários embutidos e caixilho de alumínio anodizado preto.



Banheiro 2 com piso em mármore, paredes revestidas com mármore e pintura acrílica, forro de gesso com iluminação embutida, armários embutidos e caixilho de alumínio anodizado preto.



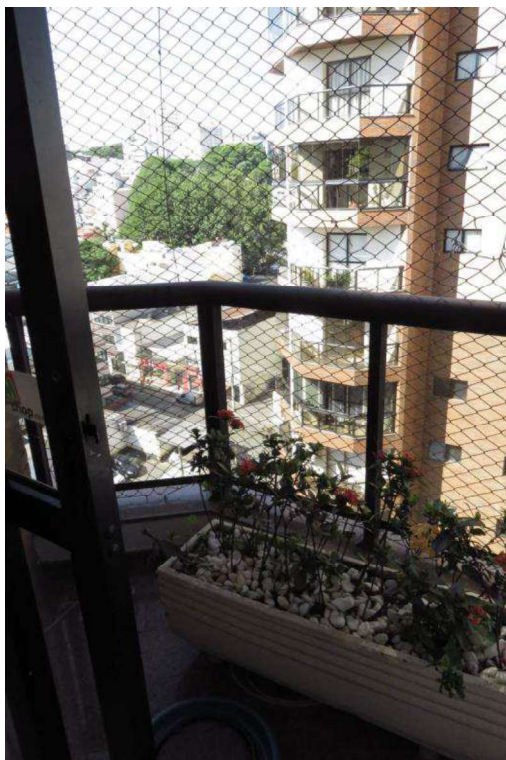
Dormitório 3 com piso laminado, paredes revestidas com pintura látex, forro de gesso com iluminação embutida, armários embutidos e caixilho de alumínio anodizado preto.



Banheiro 3 com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, forro de gesso com iluminação embutida, armários embutidos e caixilho de alumínio anodizado preto.



Sacada que interliga os dormitórios 2 e 3 com piso em granito e guarda-corpo em vidro e alumínio anodizado preto.



Dormitório 4 com piso laminado, paredes revestidas com pintura látex, forro de gesso com iluminação embutida, armários embutidos e caixilho de alumínio anodizado preto.



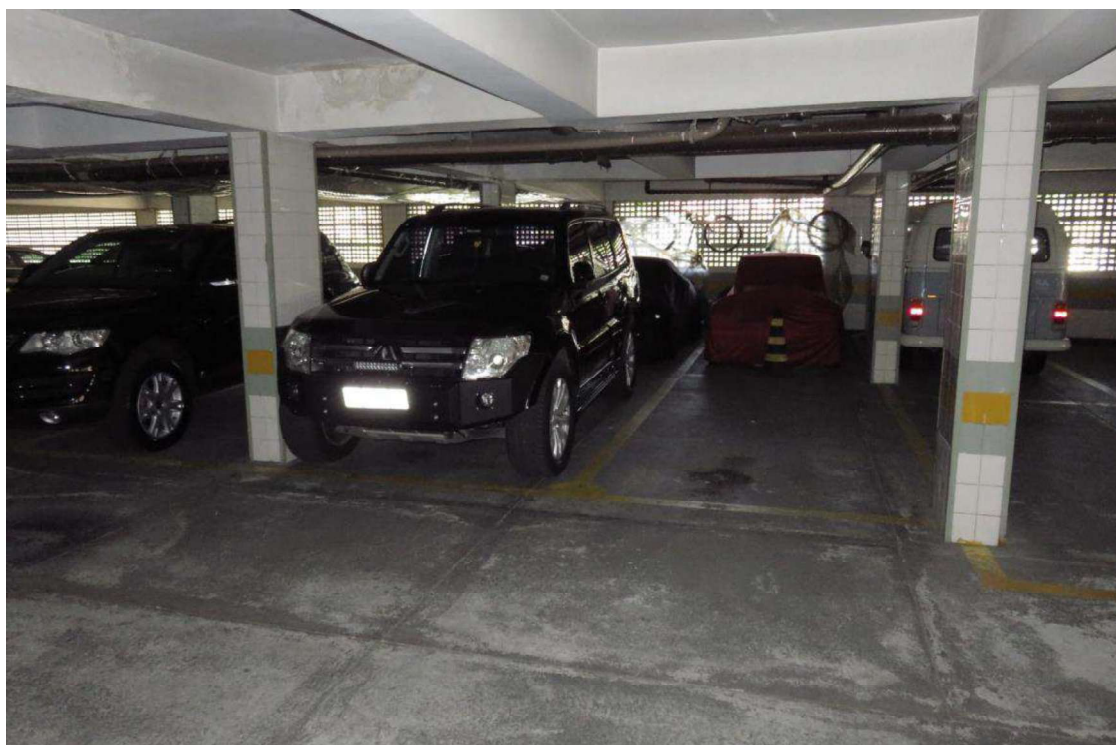
Depósito 09 do Edifício Florença:

Depósito localizado no subsolo com piso em granilite, paredes revestidas com pintura látex e armários embutidos.



Vagas de garagem do Edifício Florença:

Vagas 155, 156, 157 e 158 localizadas no subsolo do Edifício Florença.



3.7-) Classificação do imóvel avaliando, conforme Tabelas do IBAPE /
(Valores de Edificações de Imóveis Urbanos)

Idade aparente do imóvel: 15 anos

Vida referencial: 50 anos

% vida referencial: $15 / 50 = 30,00 \%$

Padrão: 1.3.5 – Apartamento Padrão Fino **fator f: 3,066**

Estado do apartamento 09 do Edifício Florença:

“a” – nova

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – Foc

$Foc = R + K (1 - R)$, onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1

K = coeficiente de Ross/Heideck, obtido na tabela 2

$K = 0,805$ $Foc = 0,20 + 0,805 \times (1 - 0,2)$

Foc = 0,844

3.8-) 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”.

O método mais recomendado para avaliação de apartamentos residenciais, conforme orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) é o “Método Comparativo”, que leva em conta imóveis semelhantes existentes no mercado, fazendo a homogeneização conforme suas características de localização, padrões construtivos, estados de conservação, transposição, etc.

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, valores ofertados para venda de apartamentos residenciais, na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **05 (cinco)** elementos comparativos e fizeram-se os cálculos, 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.

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:

Fator Oferta: Dedução de 15% (quinze por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de imóveis já comercializado não haverá o referido desconto.

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

Fator padrão construtivo: Todas as amostras colhidas apresentam o mesmo padrão construtivo, portanto fator 1,00.

Fator depreciação: Através do fator de obsolescência, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + ((K) \times (1-R)), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

Fator transposição: Transporte dos elementos comparativos para a avaliação será feito através da Planta Genérica de Valores de Guarulhos (Lei 7.087/12).

Fator área: Corrige as diferenças entre as áreas da amostra e do avaliando, utilizando a seguinte fórmula:

- Quando as diferenças entre as áreas < 30%: $Fa = (\text{amostra} / \text{avaliando})^{0,25}$

- Quando as diferenças entre as áreas > 30%: $Fa = (\text{amostra} / \text{avaliando})^{0,125}$

Os fatores padrão construtivo, atualização, transposição e área não apresentam variações significativas em relação ao avaliando com os comparativos, ou seja, fator 1,00 o que não justifica a sua utilização.

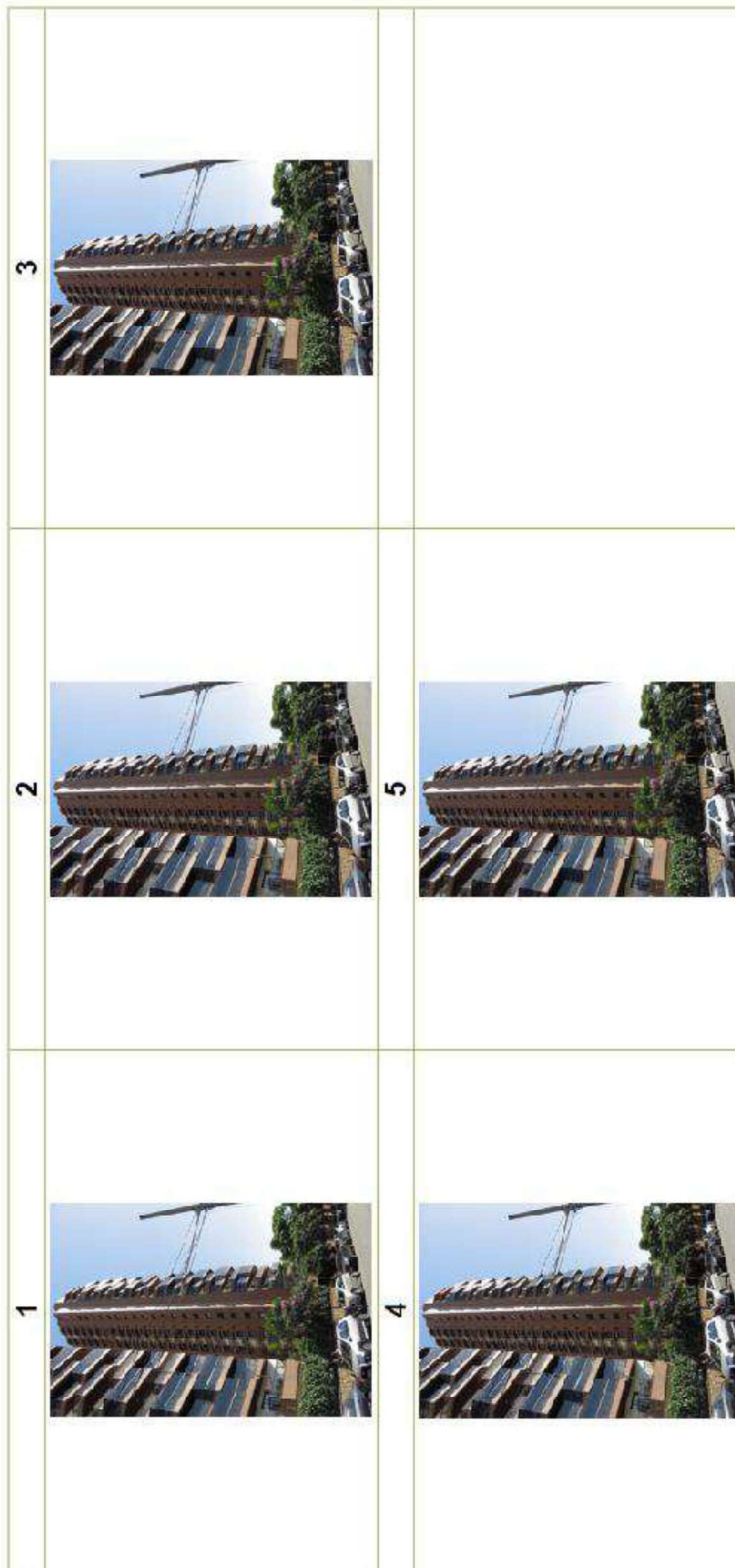
3.9-) Pesquisa de Valores

Localização dos Elementos Comparativos em Relação ao Avaliando (todas as amostras no mesmo condomínio do avaliando) – Fonte: Google Earth Pro.



Dados das amostras

Amostras	Referência site	Imobiliária	Venda (R\$)	Área útil (m²)
1	Rua Libânio José Antônio, 39 24758	Steiner Imobiliária	2.130.000,00	273,95
2	Rua Libânio José Antônio, 39 32976	Steiner Imobiliária	2.200.000,00	273,95
3	Rua Libânio José Antônio, 39 AP0129	Imóvel Clube Imobiliária	1.600.000,00	273,95
4	Rua Libânio José Antônio, 39 AP0650	Aliança Imóveis	2.600.000,00	273,95
5	Rua Libânio José Antônio, 39 AP1759	Imobiliária Vila Galvão	1.800.000,00	273,95



Fator de depreciação

Fator de depreciação											
Elementos	Tipo (Padrão)	Coef.	Vida Util (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (a)	K	Foc
Amostras											
1	1.3.5 - Padrão Fino	3,066	50	20%	15	30,00%	b	0,32%	0,805	0,802	0,842
2	1.3.5 - Padrão Fino	3,066	50	20%	15	30,00%	a	0,00%	0,805	0,805	0,844
3	1.3.5 - Padrão Fino	3,066	50	20%	15	30,00%	b	0,32%	0,805	0,802	0,842
4	1.3.5 - Padrão Fino	3,066	50	20%	15	30,00%	a	0,00%	0,805	0,805	0,844
5	1.3.5 - Padrão Fino	3,066	50	20%	15	30,00%	c	2,52%	0,805	0,785	0,828
Avaliando	1.3.5 Padrão Fino	3,066	50	20%	15	30,00%	a	0,00%	0,805	0,805	0,844

Homogeneização

Homogeneização dos valores											
Elementos	Valor da Oferta ou do Negócio (R\$)	Fator Fonte - Ff	Valor do Negócio (R\$)	Área útil (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	1			Variação final dos fatores	Vu homogeneizado (R\$/m²)	
						Fator Depreciação - Fd					
						Fator	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)			
Avaliando						0,844					
1	2.130.000,00	0,85	1.810.500,00	273,95	6.608,87	0,842	1,0025	16,48	6.625,36	0,998	6.625,36
2	2.200.000,00	0,85	1.870.000,00	273,95	6.826,06	0,844	1,0000	0,00	6.826,06	1,000	6.826,06
3	1.600.000,00	0,85	1.360.000,00	273,95	4.964,41	0,842	1,0025	12,38	4.976,79	0,998	4.976,79
4	2.600.000,00	0,85	2.210.000,00	273,95	8.067,17	0,844	1,0000	0,00	8.067,17	1,000	8.067,17
5	1.800.000,00	0,85	1.530.000,00	273,95	5.584,96	0,828	1,0196	109,30	5.694,26	0,981	5.694,26
										MÉDIA	6.437,93
										LIM. SUP.	8.369,30
										LIM. INF.	4.506,55

Saneamento das amostras

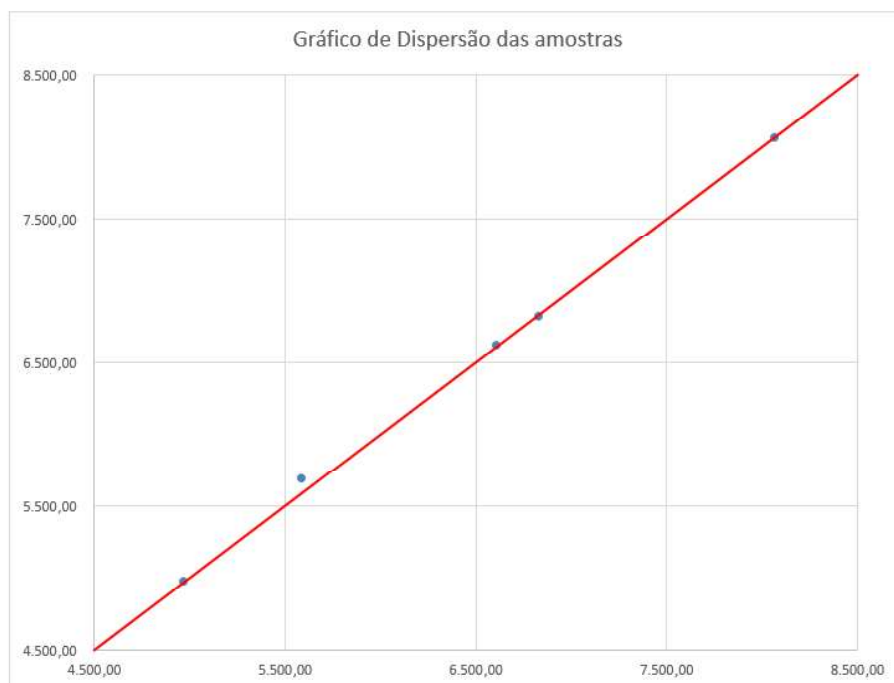
Elementos	Valores Unitários (R\$/m ²)
	Original
1	6.625,36
2	6.826,06
3	4.976,79
4	8.067,17
5	5.694,26
Média	6.437,93
Média + 30%	8.369,30
Média - 30%	4.506,55
Desvio padrão	1.175,60
Elementos	5

Todos os elementos se encontram dentro dos limites prescritos na homogeneização (5 elementos), não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor unitário (R\$/m²) de área útil para o apartamento avaliando será de **R\$ 6.437,93/m² para janeiro de 2.019.**

A avaliação atingiu grau de precisão III e grau de fundamentação III conforme resumo abaixo.

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	6.437,93
DP da Amostra	1.175,60
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	1.612,15
Amplitude (%)	25,0%
Grau de Precisão	III

Observado	Calculado
6.608,87	6.625,36
6.826,06	6.826,06
4.964,41	4.976,79
8.067,17	8.067,17
5.584,96	5.694,26



Valor do apartamento 09, depósito 09 e vagas 155, 156, 157 e 158 do Edifício Florença

O valor do imóvel por m² de área útil será: R\$ 6.437,93

Área útil privativa: 273,95 m²

Valor apartamento = Área Útil x Valor Unitário Homogeneizado

Valor apartamento = 273,95 m² x 6.437,93 R\$ / m² = R\$ 1.763.670,92

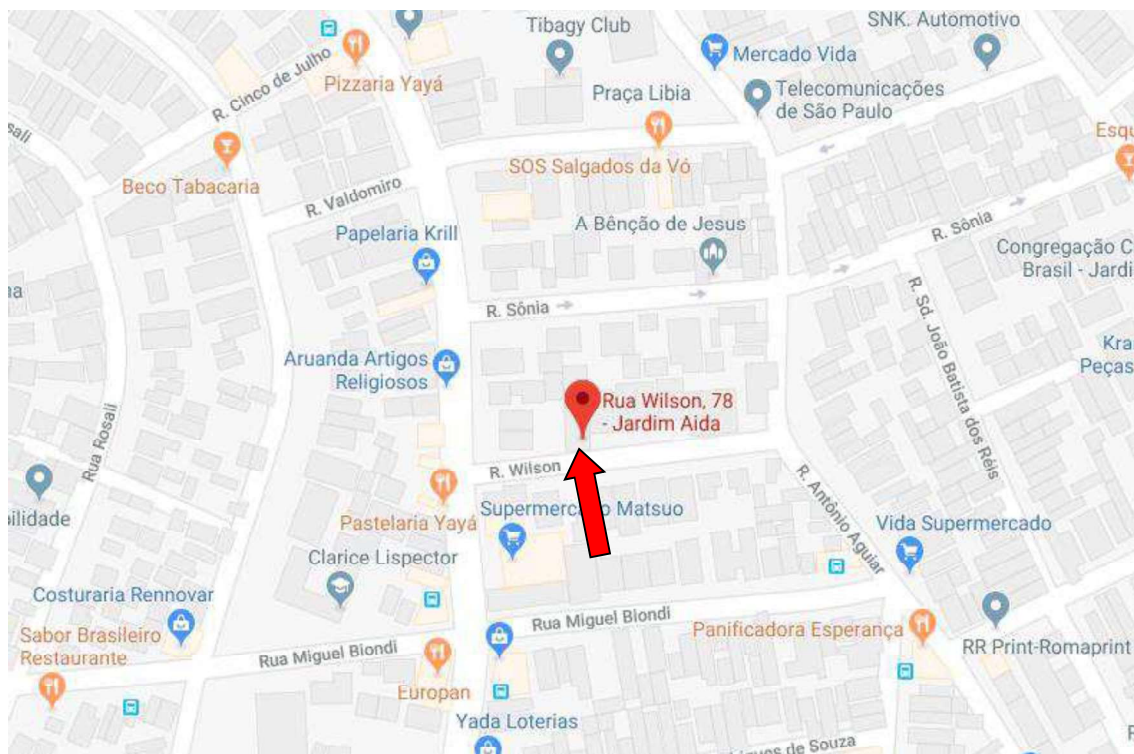
Arredondando teremos: R\$ 1.800.000,00

(um milhão e oitocentos mil reais – data base janeiro de 2019)

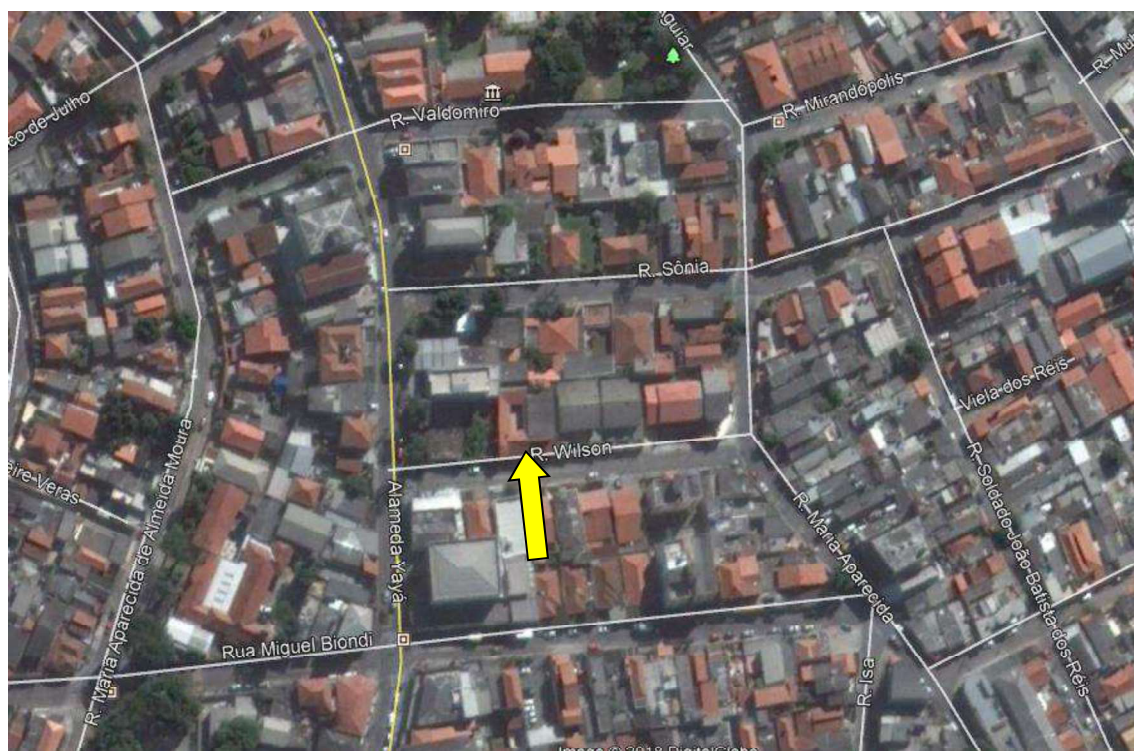
4-) Avaliação do imóvel sob às Matrículas 93.741 e 93.742

4.1-) Localização do imóvel

Localização do imóvel avaliando localizado na Rua Wilson, n°s 66 e 78 (atuais), no bairro Vila Aida, Guarulhos – SP. – Fonte: Google Maps.



Idem imagem anterior. – Fonte: Google Earth Pro, imagem de 27/02/2018.



4.2-) Descrição e Características do local

- Melhoramentos Públicos:

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

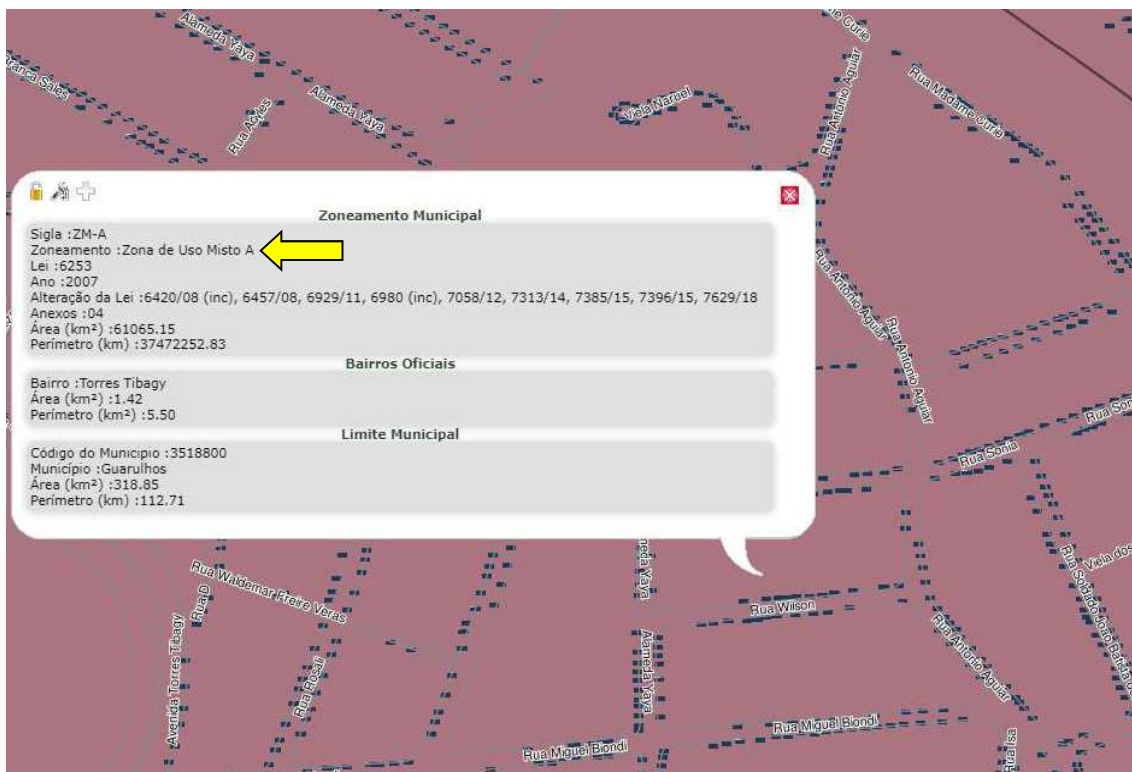
Nas proximidades existem várias linhas de ônibus interligados com outros bairros na Alameda Yayá.

Rua Wilson e a localização do imóvel avaliando.

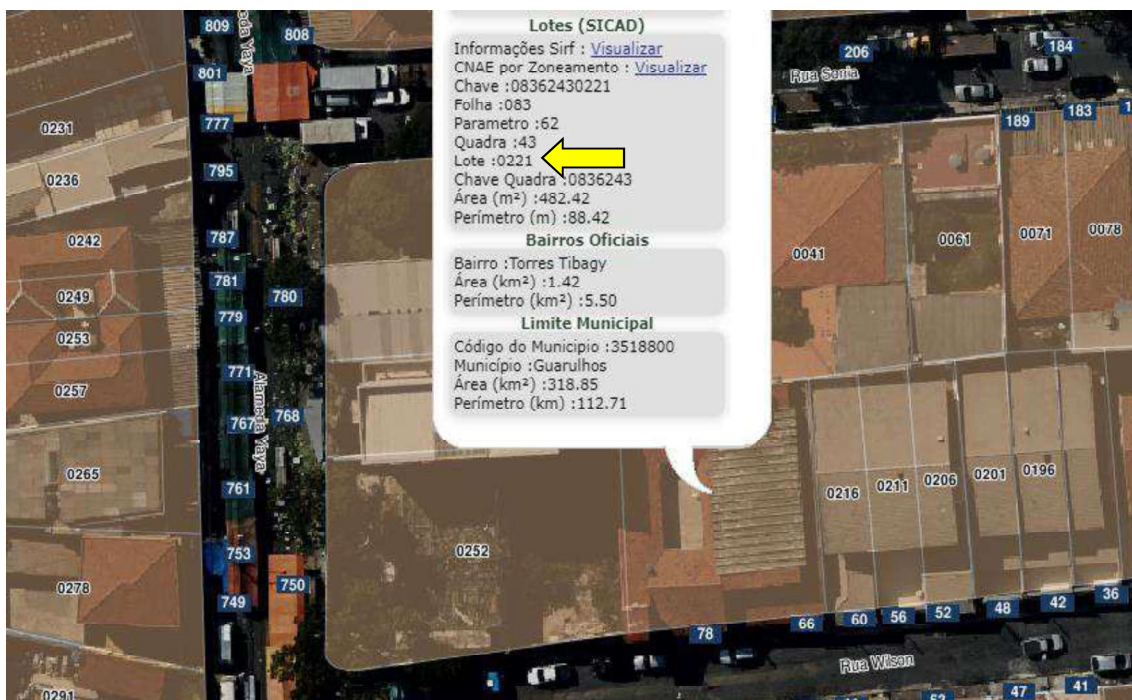


4.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura

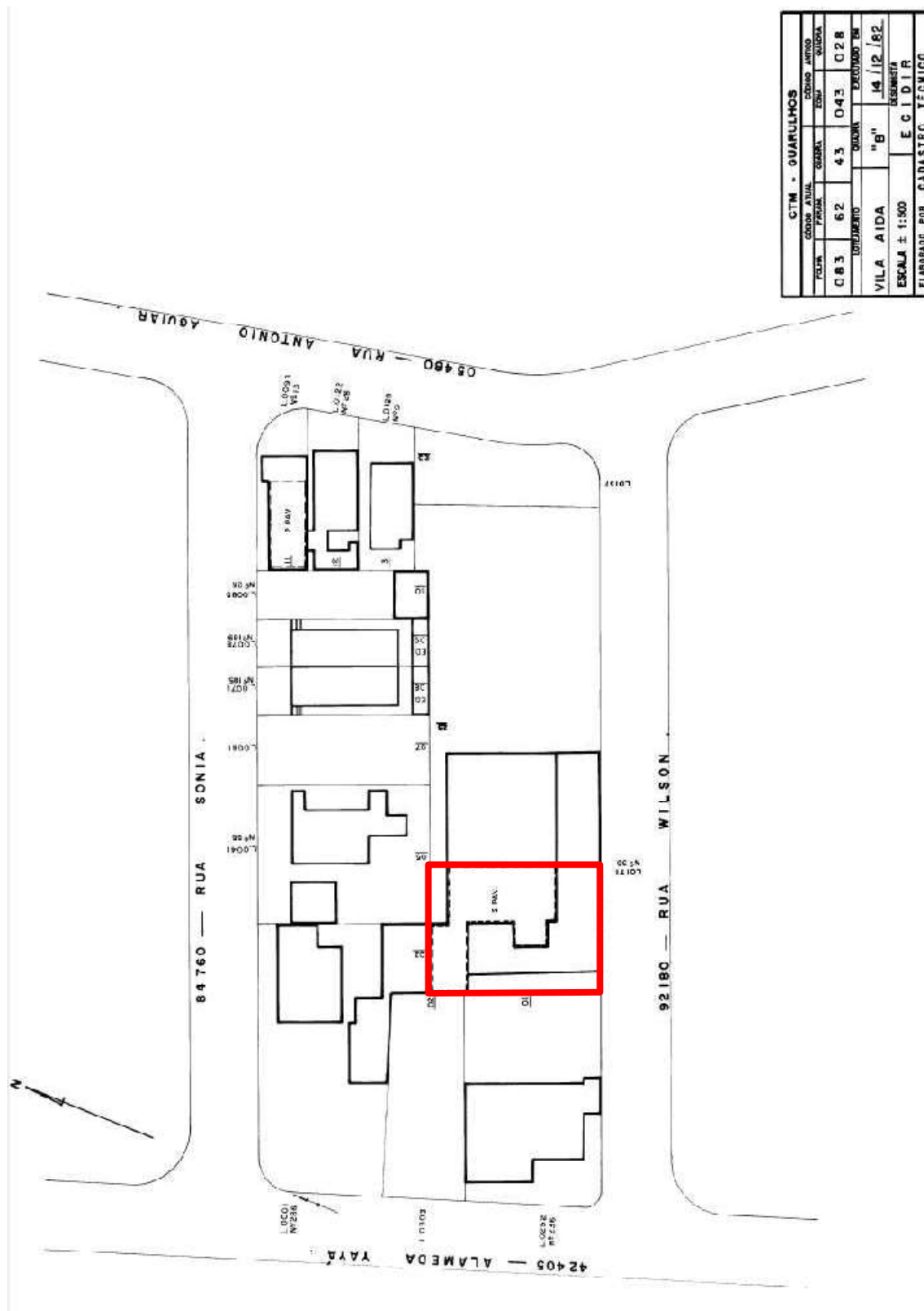
Imóvel avaliando inserido em Zona de Uso Misto A (ZM-A). Fonte: site Guarugeo.



Inscrição Cadastral do imóvel avaliando sob o nº 083.62.43.0221 (seta). – Fonte: site Guarugeo.



Planta quadra e a localização do imóvel avaliando. – Fonte: site Guarugeo.





PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 49130/2019

Certidão emitida em Guarulhos, 31 de Janeiro de 2019 às 15:28:39.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de GUARUMOTO ADMINISTRAÇÃO DE CONSÓRCIO S/C LTDA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA WILSON, lote(s) 20 E 21, quadra B Complemento NÃO HÁ sob o nº , com área de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) , e fração ideal de 0,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 212,38 m² (duzentos e doze metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **083.62.43.0221.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE) , com o valor venal de R\$ 215.501,10 (DUZENTOS E QUINZE MIL E QUINHENTOS E UM REAIS E DEZ CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE), com o valor venal de R\$ 204.252,04 (DUZENTOS E QUATRO MIL E DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS E QUATRO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 419.753,14 (QUATROCENTOS E DEZENOVE MIL E SETECENTOS E CINQUENTA E TRES REAIS E QUATORZE CENTAVOS).

Inscrição Cadastral: 083.62.43.**0221**.00.000

Proprietário: Guarumoto Administração de Consórcio S/C Ltda

Compromissário: Não há

Localização: Rua Wilson, lotes 20 e 21 da quadra B

Área do terreno: 500,00 m²

Área construída: 212,38 m²

Utilização: Residencial

ÍNDICE FISCAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Parte do Anexo I da Lei 7.087/12 e Índice Fiscal do imóvel avaliando sendo 210,0117.

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\$
83	62	25	3	91980	WALDOMIRO	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	25	4	57600	MARIA APARECIDA DE ALMEIDA MOURA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	40	1	92405	YAYA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	40	2	35130	GERALDO RODRIGUES DE SOUZA,SOLDADO	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	40	3	42000	ISA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	40	4	32260	FILOMENA BIONDI	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	41	1	92405	YAYA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	41	2	60760	MIGUEL BIONDI	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	41	3	42000	ISA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	41	4	35130	GERALDO RODRIGUES DE SOUZA,SOLDADO	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	42	1	92405	YAYA	562	174,5904	R\$ 391,61
83	62	42	2	92180	WILSON	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	42	3	5480	ANTONIO AGUIAR	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	42	4	60760	MIGUEL BIONDI	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	43	1	84760	SONIA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	43	2	5480	ANTONIO AGUIAR	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	43	3	92180	WILSON	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	43	4	92405	YAYA	562	174,5904	R\$ 391,61
83	62	44	1	91980	WALDOMIRO	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	44	2	5480	ANTONIO AGUIAR	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	44	3	84760	SONIA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	44	4	92405	YAYA	562	174,5904	R\$ 391,61
83	62	46	1	34980	GEMA,SANTA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	46	2	5400	ANTONIO AGUIAR	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	46	3	91980	WALDOMIRO	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	46	4	92405	YAYA	562	174,5904	R\$ 391,61
83	62	63	1	84760	SONIA	597	210,0117	R\$ 471,06

4.4-) Dados do imóvel avaliando conforme Registro de Imóveis

“Um lote de terreno sob nº 20 da quadra B, do loteamento denominado “Vila Aida”, no Bairro de Gopoúva, perímetro urbano desta Cidade, medindo 10,00m (dez metros) de frente; por 25,00m (cinte e cinco metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, e nos fundos a mesma largura da frente; encerrando a área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), confrontando pela frente com a Rua Wilson; de um lado com o Lote nº 19; do outro lado com o Lote nº 21; e nos fundos com o Lote nº 07. Inscrição Cadastral: 083.62.43.0171.00.000 (Área Maior)”, conforme Matrícula 93.741 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 129/131 dos autos);

“Um lote de terreno sob nº 21 da quadra B, do loteamento denominado “Vila Aida”, no Bairro de Gopoúva, perímetro urbano desta Cidade, medindo 10,00m (dez metros) de frente; por 25,00m (cinte e cinco metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, e nos fundos a mesma largura da frente; encerrando a área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), confrontando pela frente com a Rua Wilson; de um lado com o Lote nº 20; do outro lado com os Lotes nºs 01 e 02 e parte do Lote 03; e nos fundos com o Lote nº 06. Inscrição Cadastral: 083.62.43.0171.00.000 (Área Maior)”, conforme Matrícula 93.742 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 132/134 dos autos).

4.5-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local

Imóvel localizado no nº 78 ad Rua Wilson é composto de Galpão e Imóvel Residencial, sendo ambos **ocupado por terceiros (Sr. Rudolf), que informou no dia da vistoria que é amigo do Sr. Isaac Luiz Ribeiro desde o ano de 1.962 e que foi ele (Sr. Rudolf) quem construiu todas as benfeitorias do imóvel.**

Frente do imóvel visto da Rua Wilson, nºs 66 e 78 (atuais), entre as setas.

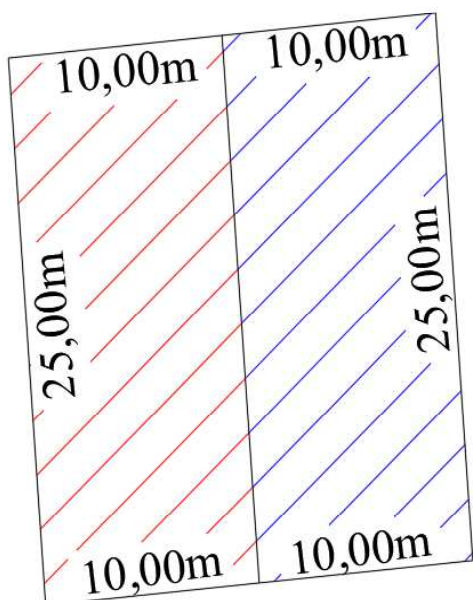


Croqui das benfeitorias realizadas no imóvel avaliando

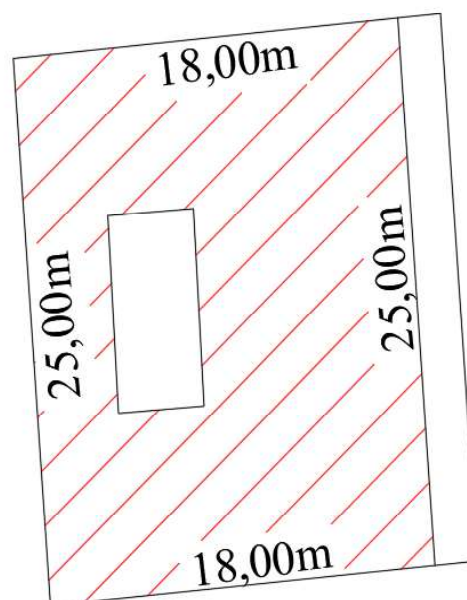
A-) IMÓVEL RESIDENCIAL (área hachurada em vermelho).....663,64 m²

B-) GALPÃO (área hachurada em azul).....249,87 m²

Pav. inferior



Pav. superior



RUA

A-) IMÓVEL RESIDENCIAL

Pav. Inferior

Garagem com piso cerâmico, paredes revestidas com textura e pintura acrílica, forro de PVC e portão de aço.



Pav. Superior

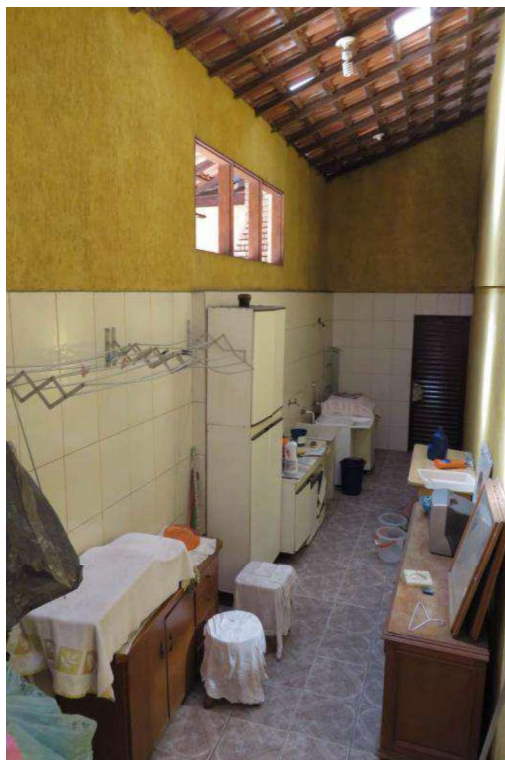
Área descoberta com piso cerâmico e paredes revestidas com textura e pintura acrílica e detalhes em pedra, apresentando alguns pontos de umidade (seta).



Churrasqueira com piso cerâmico, paredes revestidas com textura e pintura acrílica e detalhes em pedra e coberta com telha cerâmica.



Área de serviço com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo e textura com pintura acrílica e coberta com telha cerâmica.



Banheiro na área externa com piso cerâmico e paredes revestidas com azulejo e textura com pintura acrílica



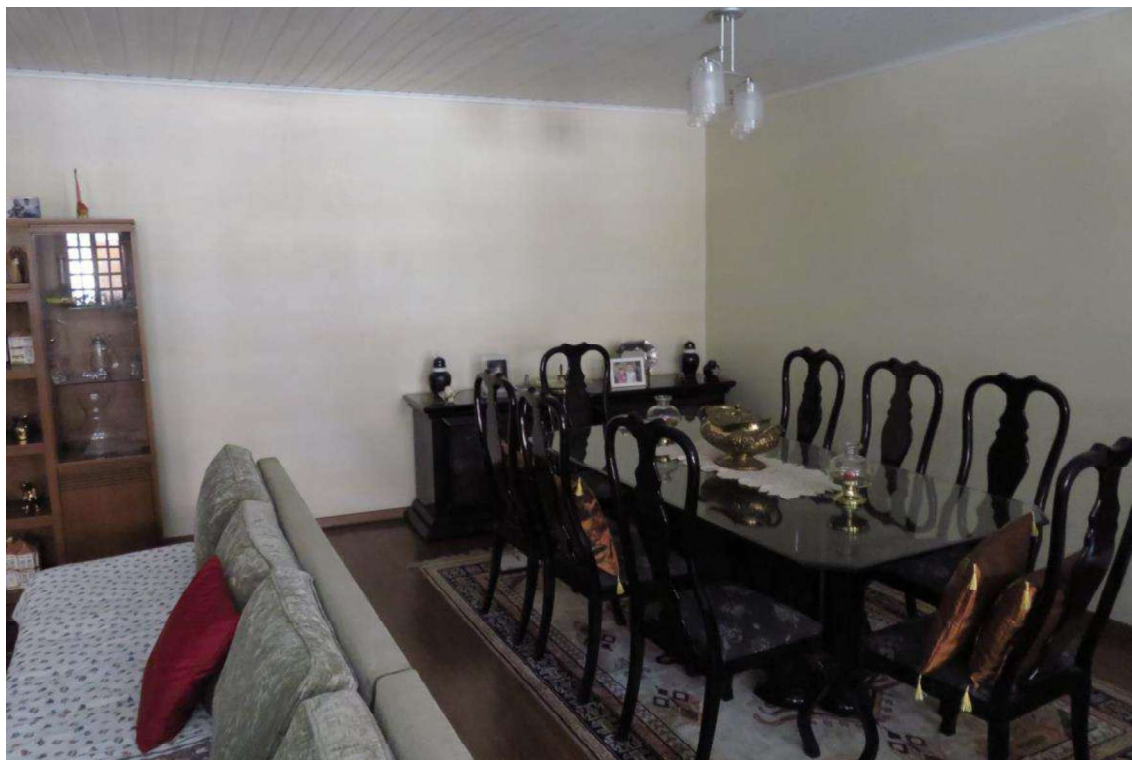
Dormitório 1 com piso laminado, paredes revestidas com pintura látex, forro de PVC e caixilho de madeira, apresentando umidade (seta).



Dormitório 2 com piso laminado, paredes revestidas com pintura látex, forro de PVC, armários embutidos e caixilho de madeira.



Sala de jantar com piso laminado, paredes revestidas com pintura látex, forro de PVC e caixilhos de madeira.



Sala de estar com piso laminado, paredes revestidas com pintura látex, forro de PVC e caixilhos de madeira.



Idem foto anterior.



Dormitório 3 com piso laminado, paredes revestidas com pintura látex, forro de PVC, armários embutidos e caixilho de madeira.



Banheiro 1 com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, banheira e caixilho de alumínio anodizado natural.



Banheiro 2 com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, banheira e caixilho de alumínio anodizado natural.



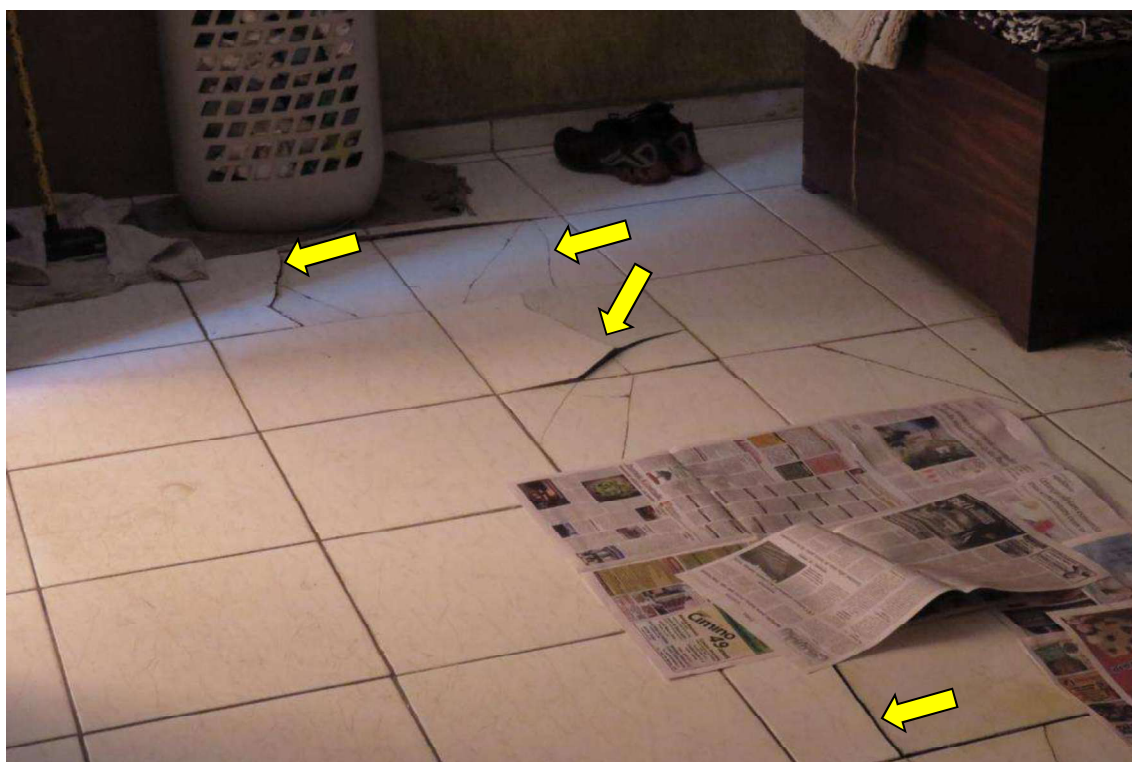
Cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, forro de PVC, armários embutidos e caixilhos de madeira, apresentando algumas cerâmicas trincadas e descolando (seta).



Dormitório 4 com piso cerâmico, paredes revestidas com textura e pintura acrílica, forro de PVC e caixilho de madeira, apresentando algumas cerâmicas trincadas e descolando (setas amarelas), umidade (seta azul) e fissuras na parede (seta vermelha).



Detalhe das cerâmicas danificadas (setas).



Detalhe da fissura na parede de divisa do dormitório 4 com a cozinha.



B-) GALPÃO

Frente do galpão junto à Rua Wilson com piso cimentado, paredes revestidas com pintura acrílica e coberta com telha cerâmica, apresentando alguns pontos de umidade (setas).



Galpão com piso cimentado, paredes revestidas com pintura acrílica e coberta com laje, apresentando alguns pontos de umidade.



4.6-) Classificação do imóvel avaliando, conforme Tabelas do IBAPE /
(Valores de Edificações de Imóveis Urbanos)

A-) IMÓVEL RESIDENCIAL (área hachurada em vermelho).....663,64 m²

Idade aparente do imóvel: 60 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial: $60 / 70 = 85,71 \%$

Padrão: 1.2.6 – Casa Padrão Médio **fator f: 2,154**

Estado do imóvel: “f” – necessitando de reparos de simples a importantes

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – Foc

$Foc = R + K (1- R)$, onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1

K = coeficiente de Ross/Heideck, obtido na tabela 2

K = 0,136 $Foc = 0,20 + 0,136 \times (1 - 0,2)$

Foc = 0,309

B-) GALPÃO

Idade aparente do imóvel: 51 anos

Vida referencial: 60 anos

% vida referencial: $51 / 60 = 85,00 \%$

Padrão: 2.2.2 – Galpão Padrão Simples **fator f: 1,125**

Estado do imóvel: “g” – necessitando de reparos importantes

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – Foc

$Foc = R + K (1 - R)$, onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1

K = coeficiente de Ross/Heideck, obtido na tabela 2

$K = 0,101$ $Foc = 0,20 + 0,101 \times (1 - 0,2)$

Foc = 0,281

4.7-) 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”.

O método mais recomendado para avaliação de imóveis residenciais, conforme orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) é o “Método Comparativo”, que leva em conta imóveis semelhantes existentes no mercado, fazendo a homogeneização conforme suas características de localização, padrões construtivos, estados de conservação, transposição, etc.

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, valores ofertados para venda de imóveis residenciais e terrenos, na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **06 (seis)** elementos comparativos e fizeram-se os cálculos, 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.

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:

Fator Oferta: Dedução de 15% (quinze por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de imóveis já comercializado não haverá o referido desconto.

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

Fator 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 – Ibape/SP”.

Fator depreciação: Através do fator de obsolescência, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + ((K) \times (1-R)), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

Fator transposição: Transporte dos elementos comparativos para a avaliação será feito através da Planta Genérica de Valores de Guarulhos (Lei 7.087/12).

Fator área: Corrige as diferenças entre as áreas da amostra e do avaliando, utilizando a seguinte fórmula:

- Quando as diferenças entre as áreas < 30%: $Fa = (\text{amostra} / \text{avaliando})^{0,25}$
- Quando as diferenças entre as áreas > 30%: $Fa = (\text{amostra} / \text{avaliando})^{0,125}$





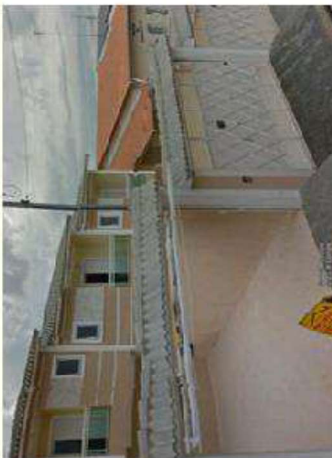


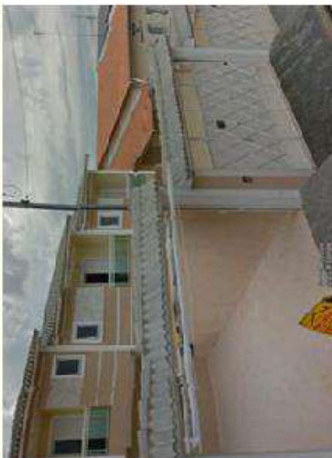

4.8-) Pesquisa de Valores

Localização dos Elementos Comparativos em Relação ao Avaliando – Fonte: Google Earth Pro.



Dados das amostras

Amostras	Referência site	Imobiliária	Venda (R\$)	Área terreno (m²)	Área construída (m²)
1 Rua Sônia, 170	TE0702	Zuccaro Imóveis	380.000,00	169,00	constr. sem valor
2 Al. Aida, 273	1517	Ygor Rodrigo Imóveis	860.000,00	497,00	-
3 Trav. David Vasconcelos Santos, 98/110	33373	Steiner Imobiliária	350.000,00	187,50	constr. sem valor
4 Rua Sônia, 125	2874	Âncora Imóveis	450.000,00	125,00	200,00
5 Rua Wilson, 48A	SO1676	Compare Imobiliária	685.000,00	150,00	150,00
6 Al. Yayá, 1.409	SO3241	Zuccaro Imóveis	500.000,00	125,00	110,00

1	2	3
		
		
4	5	6
		

Valor das benfeitorias

Cálculo dos Valores das Construções - VEIU														
Elemento	Valor Unitário Básico - R\$-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef.	Vida Util (Anos)	Valor Residual (%)	Idade aparente (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (a)	K	Foc	Área construída (m²)	Valor da Construção (R\$)
Amostras														
1	-	-	-	0	0%	0	0,00%	0	0,00%	-	-	-	-	-
2				0	0%	0	0,00%	0	0,00%					
3	-	-	-	0	0%	0	0,00%	0	0,00%	-	-	-	-	-
4	1.372,53	1.2.5 - Casa Padrão Simples	1,497	70	20%	30	42,86%	g	52,60%	0,694	0,320	0,463	200,00	190.345,32
5	1.372,53	1.2.5 - Casa Padrão Simples	1,743	70	20%	10	14,29%	c	2,52%	0,918	0,895	0,916	150,00	328.668,85
6	1.372,53	1.2.5 - Casa Padrão Simples	1,497	70	20%	20	28,57%	d	8,09%	0,816	0,750	0,800	110,00	180.811,61
Residência	1.372,53	1.2.6 - Casa Padrão Médio	2,154	70	20%	60	85,71%	f	33,20%	0,204	0,136	0,309	663,64	606.259,53
Galpão	1.372,53	2.2.2 - Galpão Padrão Simples	1,125	60	20%	51	85,00%	g	52,60%	0,214	0,101	0,281	249,87	108.454,94

R8N - dezembro 2.018	R\$ 1.372,53
----------------------	---------------------

Saneamento das amostras

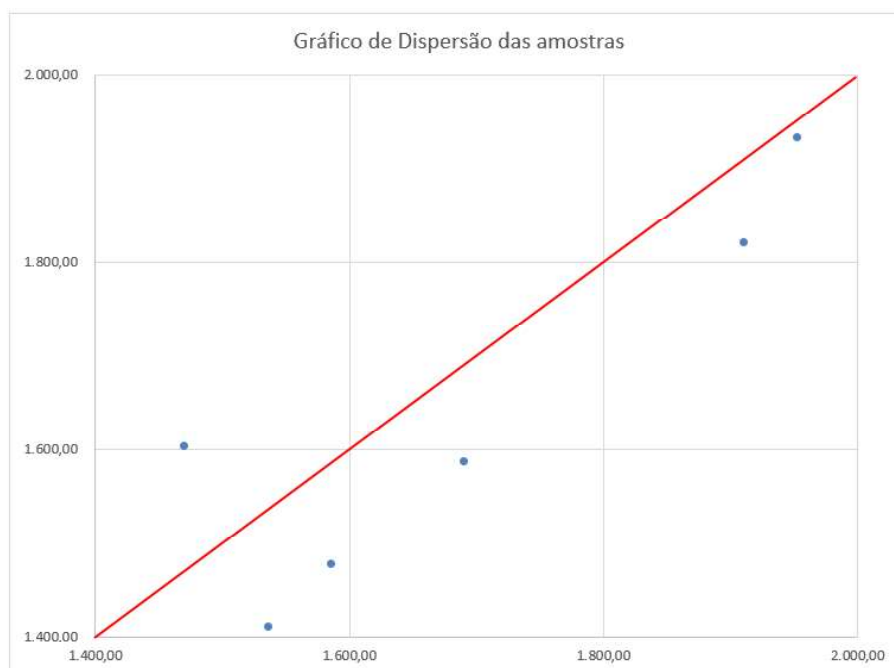
Elementos	Valores Unitários (R\$/m ²)
	Original
1	1.819,95
2	1.602,74
3	1.476,56
4	1.409,65
5	1.585,97
6	1.932,30
Média	1.637,86
Média + 30%	2.129,22
Média - 30%	1.146,50
Desvio padrão	200,93
Elementos	6

Todos os elementos se encontram dentro dos limites prescritos na homogeneização (6 elementos), não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor unitário (R\$/m²) para o imóvel avaliando será de **R\$ 1.637,86/m² para janeiro de 2.019.**

A avaliação atingiu grau de precisão III e grau de fundamentação III conforme resumo abaixo.

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	1.637,86
DP da Amostra	200,93
Elementos Usados	6,00
Graus de liberdade	5,00
Amplitude Total	242,14
Amplitude (%)	14,8%
Grau de Precisão	III

Observado	Calculado
1.911,24	1.819,95
1.470,82	1.602,74
1.586,67	1.476,56
1.537,24	1.409,65
1.690,54	1.585,97
1.953,51	1.932,30



Valor do imóvel avaliando

O valor do imóvel por m² será: R\$ 1.637,86

Área do terreno do lote 20 da quadra B: 250,00 m²

Área do terreno do lote 21 da quadra B: 250,00 m²

Área total do terreno do imóvel avaliando = 500,00 m²

Valor do terreno = Área Terreno x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do terreno = 500,00 m² x 1.637,86 R\$ / m² = R\$ 818.930,00

Valor das benfeitorias = benfeitorias residência + benfeitorias galpão

Valor das benfeitorias = R\$ 606.259,53 + R\$ 108.454,94

Valor das benfeitorias = R\$ 714.714,47

Valor do imóvel avaliando = Terreno + Benfeitorias

Valor do imóvel avaliando = R\$ 818.930,00 + R\$ 714.714,47

Valor do imóvel avaliando = R\$ 1.533.644,47

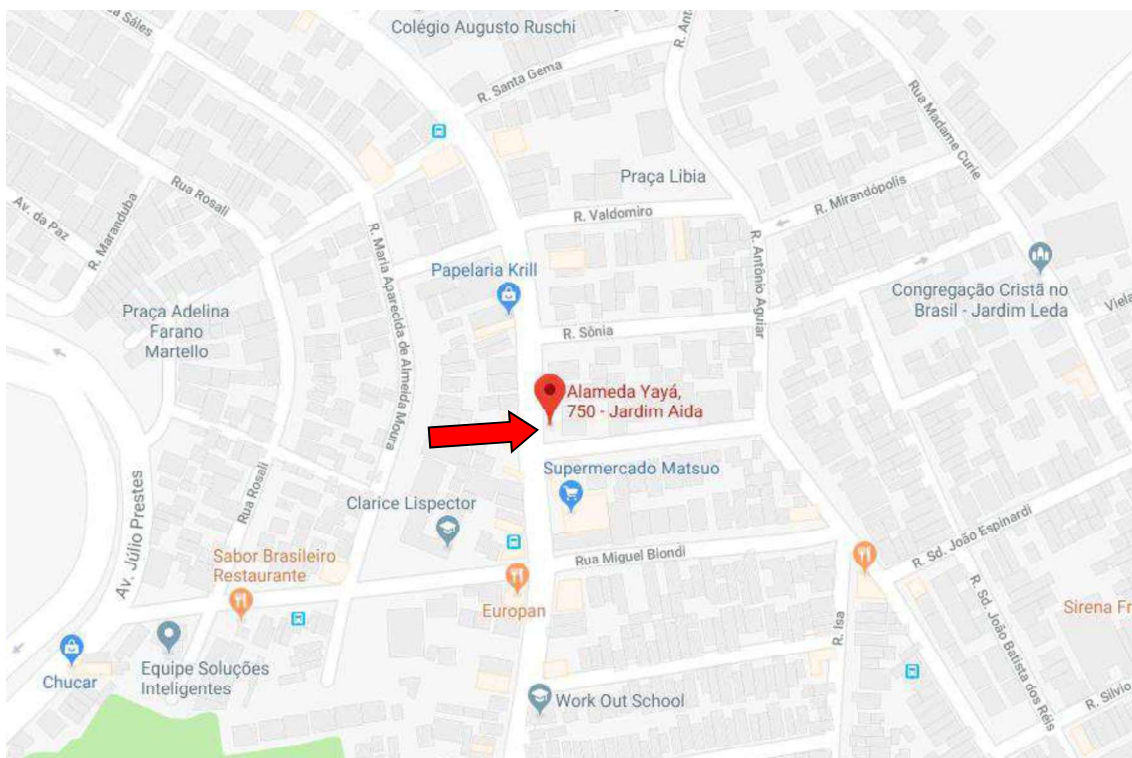
Arredondando teremos: R\$ 1.550.000,00

(um milhão quinhentos e cinquenta mil reais – data base janeiro de 2019)

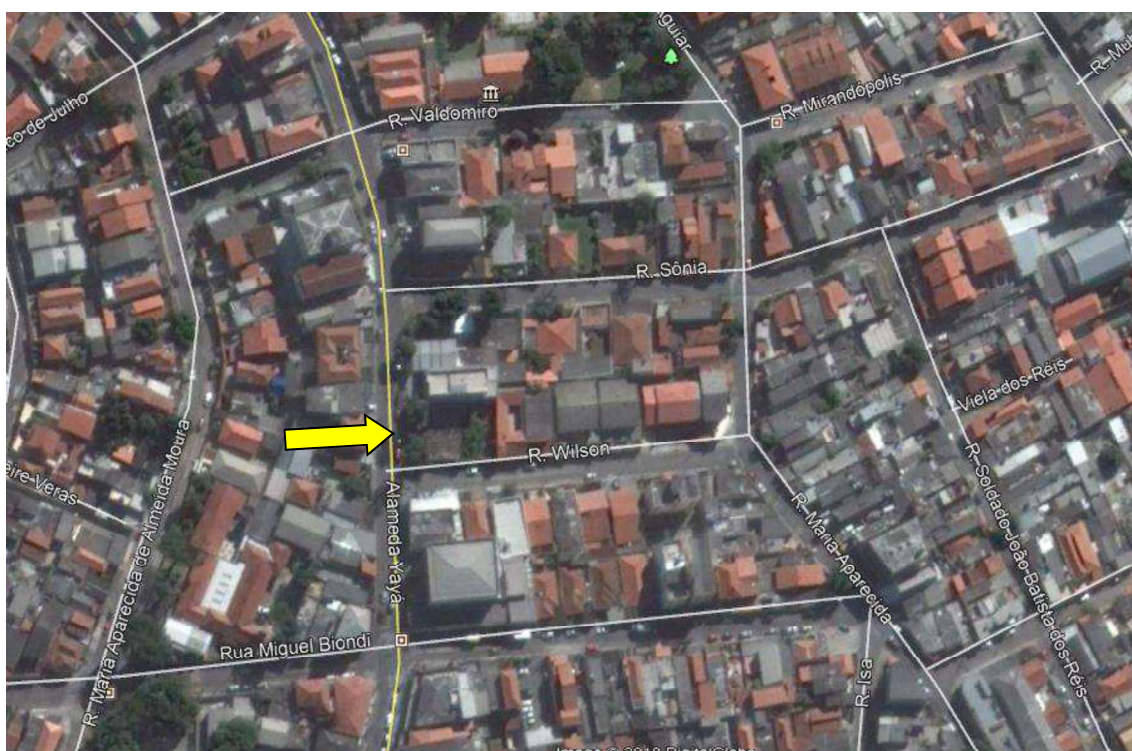
5-) Avaliação do imóvel sob à Matrícula 66.560

5.1-) Localização do imóvel

Localização do imóvel avaliando localizado na Alameda Yayá, nº 750 (atual), no bairro Vila Aida, Guarulhos – SP. – Fonte: Google Maps.



Idem imagem anterior. – Fonte: Google Earth Pro, imagem de 27/02/2018.



5.2-) Descrição e Características do local

- Melhoramentos Públicos:

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

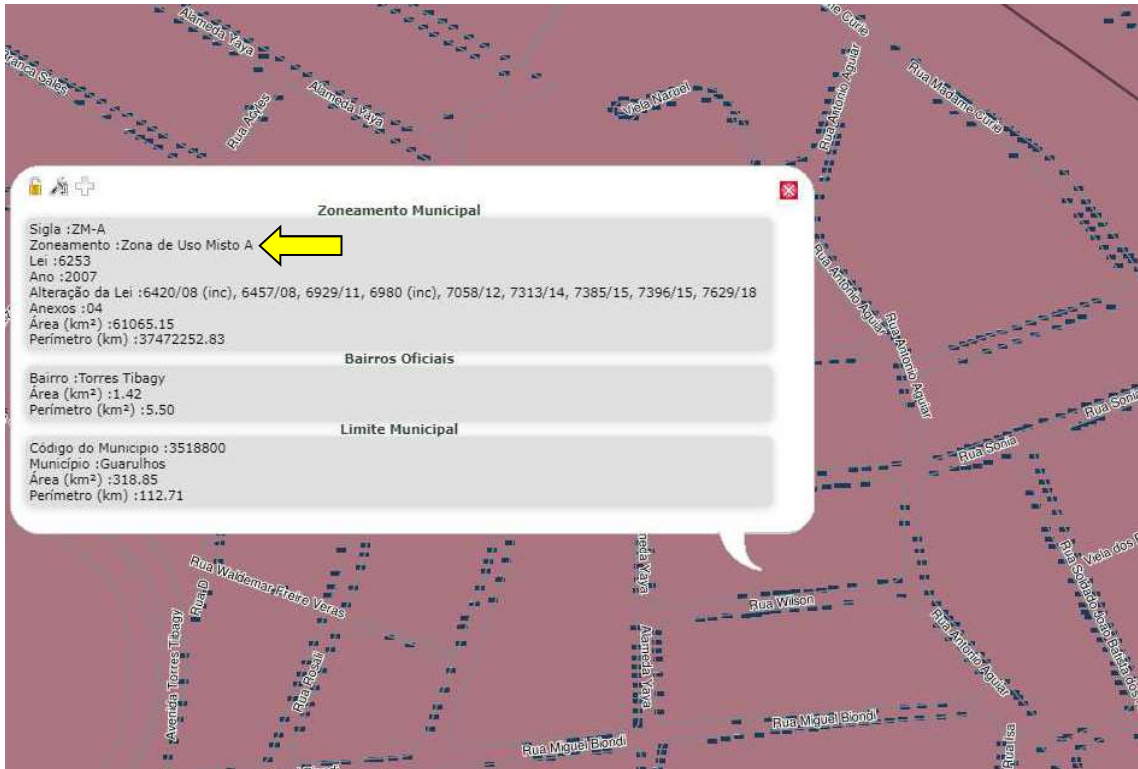
Nas proximidades existem várias linhas de ônibus interligados com outros bairros na própria Alameda Yayá.

Alameda Yayá esquina com a Rua Wilson e a localização do imóvel avaliando.



5.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura

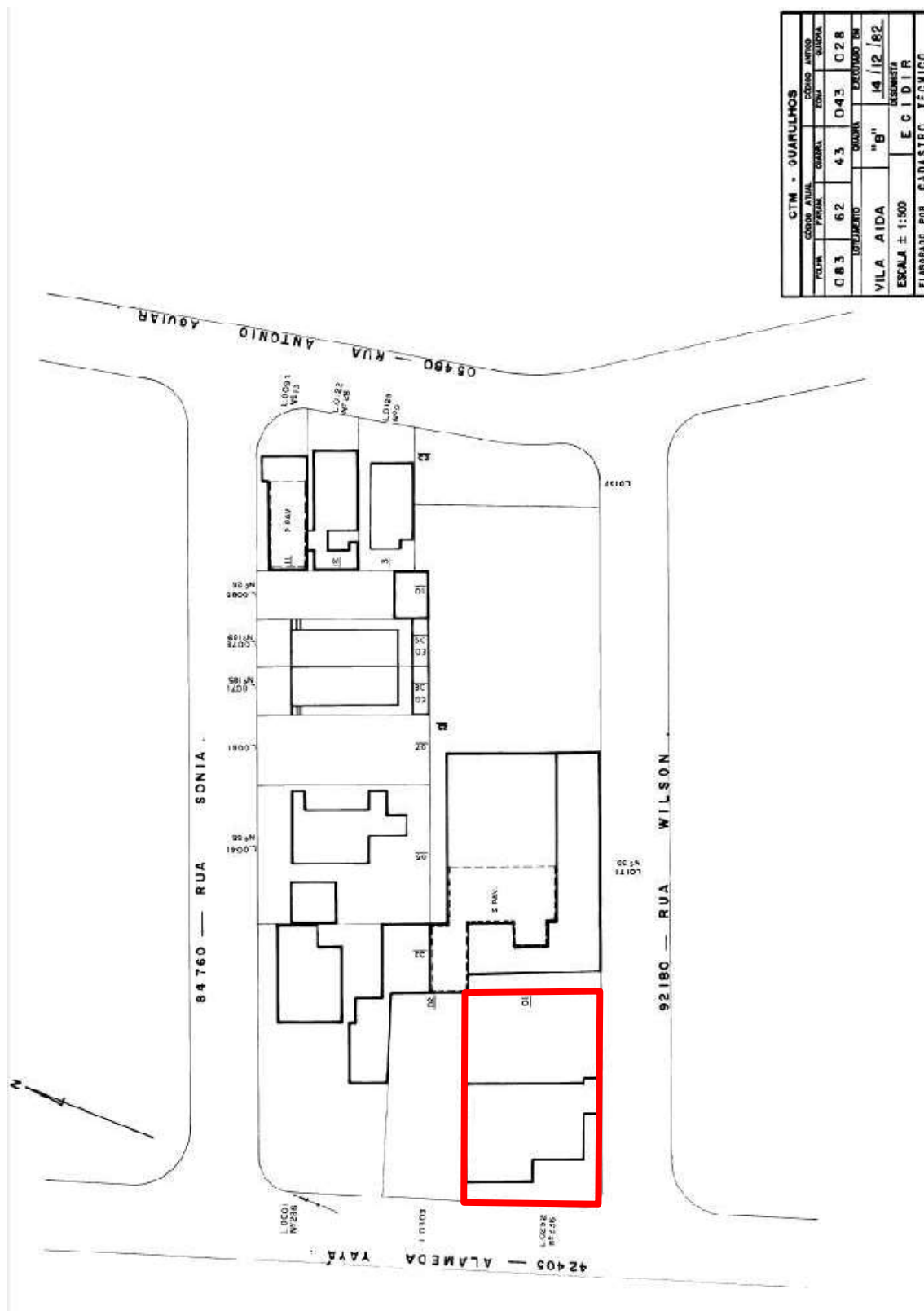
Imóvel avaliando inserido em Zona de Uso Misto A (ZM-A). Fonte: site Guarugeo.



Inscrição Cadastral do imóvel avaliando sob o nº 083.62.43.0252 (seta). – Fonte: site Guarugeo.



Planta quadra e a localização do imóvel avaliando. – Fonte: site Guarugeo.





**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 49134/2019

Certidão emitida em Guarulhos, 31 de Janeiro de 2019 às 15:29:53.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de HILDE HALBROTH, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na ALAMEDA YAYA, lote(s) 01-2, quadra 000B Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento VILA AIDA sob o nº 750 antigo 750, com área de 608,00 m² (seiscentos e oito metros quadrados), e fração ideal de 100,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 345,44 m² (trezentos e quarenta e cinco metros quadrados e quarenta e quatro décimos quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **083.62.43.0252.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE), com o valor venal de R\$ 288.254,27 (DUZENTOS E OITENTA E OITO MIL E DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO REAIS E VINTE E SETE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE), com o valor venal de R\$ 192.687,44 (CENTO E NOVENTA E DOIS MIL E SEISCENTOS E OITENTA E SETE REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 480.941,71 (QUATROCENTOS E OITENTA MIL E NOVECENTOS E QUARENTA E UM REAIS E SETENTA E UM CENTAVOS).

Inscrição Cadastral: 083.62.43.**0252**.00.000

Proprietário: Hilde Halbroth

Compromissário: Não há

Localização: Alameda Yaya, lotes 1 e 2 da quadra B

Bairro / Loteamento : Vila Aida

Área do terreno: 608,00 m²

Área construída: 345,44 m²

Utilização: Residencial

ÍNDICE FISCAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Parte do Anexo I da Lei 7.087/12 e Índice Fiscal do imóvel avaliando sendo 210,0117, pois como o imóvel é de esquina é adotado o maior potencial do mesmo.

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\$
83	62	25	3	91980	WALDOMIRO	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	25	4	57600	MARIA APARECIDA DE ALMEIDA MOURA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	40	1	92405	YAYA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	40	2	35130	GERALDO RODRIGUES DE SOUZA,SOLDADO	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	40	3	42000	ISA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	40	4	32260	FILOMENA BIONDI	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	41	1	92405	YAYA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	41	2	60760	MIGUEL BIONDI	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	41	3	42000	ISA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	41	4	35130	GERALDO RODRIGUES DE SOUZA,SOLDADO	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	42	1	92405	YAYA	562	174,5904	R\$ 391,61
83	62	42	2	92180	WILSON	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	42	3	5480	ANTONIO AGUIAR	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	42	4	60760	MIGUEL BIONDI	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	43	1	84760	SONIA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	43	2	5480	ANTONIO AGUIAR	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	43	3	92180	WILSON	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	43	4	92405	YAYA	562	174,5904	R\$ 391,61
83	62	44	1	91980	WALDOMIRO	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	44	2	5480	ANTONIO AGUIAR	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	44	3	84760	SONIA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	44	4	92405	YAYA	562	174,5904	R\$ 391,61
83	62	46	1	34980	GEMA,SANTA	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	46	2	5480	ANTONIO AGUIAR	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	46	3	91980	WALDOMIRO	597	210,0117	R\$ 471,06
83	62	46	4	92405	YAYA	562	174,5904	R\$ 391,61
83	62	63	1	84760	SONIA	597	210,0117	R\$ 471,06

5.4-) Dados do imóvel avaliando conforme Registro de Imóveis

“Dois prédios residenciais sob nºs 236 e 236 da Alameda Yaya, e seu respectivo terreno, constituído dos lotes 01 e 02, da quadra “B”, do loteamento denominado Via Aida, no Bairro de Gopoúva, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, medindo 13,58ms, de frente para a referida via pública, por 28,25ms, da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 03, 10,17ms, em curva na esquina formada pela Alameda Yaya, e a Rua Wilson, 23,97ms, nos fundos do lado esquerdo de quem da via olha para o imóvel, confrontando com a Rua Wilson e finalmente 20,00ms, de fundos confrontando com o lote 21, encerrando uma área de 579,75ms². Inscrição Cadastral: 083.62.43.0252.00.000-9”, conforme Matrícula 66.560 junto ao 2º CRI de Guarulhos (fls. 135/139 dos autos).

5.5-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local

Imóvel localizado no nº 750 da Alameda Yayá possui uma construção sem valor, conforme apresentado a seguir.

Frente do imóvel visto da esquina da Alameda Yayá com a Rua Wilson, entre as setas.



Construção inserida no imóvel avaliando sem valor.



Detalhe da construção abandonada, sem valor.



5.6-) 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”.

O método mais recomendado para avaliação de imóveis residenciais, conforme orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) é o “Método Comparativo”, que leva em conta imóveis semelhantes existentes no mercado, fazendo a homogeneização conforme suas características de localização, padrões construtivos, estados de conservação, transposição, etc.

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, valores ofertados para venda de imóveis residenciais e terrenos, na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **06 (seis)** elementos comparativos e fizeram-se os cálculos, 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.

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:

Fator Oferta: Dedução de 15% (quinze por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de imóveis já comercializado não haverá o referido desconto.

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

Fator 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 – Ibape/SP”.

Fator depreciação: Através do fator de obsolescência, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + ((K) \times (1-R)), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

Fator transposição: Transporte dos elementos comparativos para a avaliação será feito através da Planta Genérica de Valores de Guarulhos (Lei 7.087/12).

Fator área: Corrige as diferenças entre as áreas da amostra e do avaliando, utilizando a seguinte fórmula:

- Quando as diferenças entre as áreas < 30%: $Fa = (\text{amostra} / \text{avaliando})^{0,25}$
- Quando as diferenças entre as áreas > 30%: $Fa = (\text{amostra} / \text{avaliando})^{0,125}$





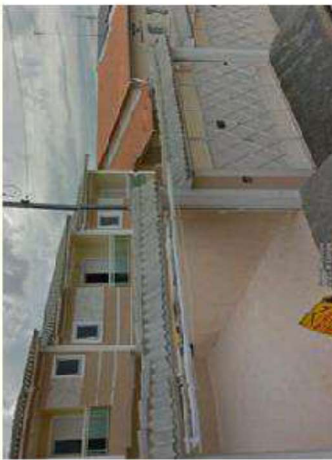

5.7-) Pesquisa de Valores

Localização dos Elementos Comparativos em Relação ao Avaliando – Fonte: Google Earth Pro.



Dados das amostras

Amostras	Referência site	Imobiliária	Venda (R\$)	Área terreno (m²)	Área construída (m²)
1 Rua Sônia, 170	TE0702	Zuccaro Imóveis	380.000,00	169,00	constr. sem valor
2 Al. Aida, 273	1517	Ygor Rodrigo Imóveis	860.000,00	497,00	-
3 Trav. David Vasconcelos Santos, 98/110	33373	Steiner Imobiliária	350.000,00	187,50	constr. sem valor
4 Rua Sônia, 125	2874	Âncora Imóveis	450.000,00	125,00	200,00
5 Rua Wilson, 48A	SO1676	Compare Imobiliária	685.000,00	150,00	150,00
6 Al. Yayá, 1.409	SO3241	Zuccaro Imóveis	500.000,00	125,00	110,00

1	2	3
		
		
4	5	6

Valor das benfeitorias

Cálculo dos Valores das Construções - VEIU														
Elemento	Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef.	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (a)	K	Foc	Área construída (m²)	Valor da Construção (R\$)
Amstras														
1	-	-	-	0	0%	0	0,00%	0	0,00%	-	-	-	-	-
2				0	0%	0	0,00%	0	0,00%					
3	-	-	-	0	0%	0	0,00%	0	0,00%	-	-	-	-	-
4	1.372,53	1.2.5 - Casa Padrão Simples	1,497	70	20%	30	42,86%	g	52,60%	0,694	0,329	0,463	200,00	190.345,32
5	1.372,53	1.2.5 - Casa Padrão Simples	1,743	70	20%	10	14,29%	c	2,52%	0,918	0,895	0,916	150,00	328.668,85
6	1.372,53	1.2.5 - Casa Padrão Simples	1,497	70	20%	20	28,57%	d	8,09%	0,816	0,750	0,800	110,00	180.811,61

R8N - dezembro 2.018	R\$ 1.372,53
-----------------------------	---------------------

Homogeneização

Elementos	Homogeneização dos valores																
	1											2					
	Valor da Oferta ou do Negócio (R\$)	Fator Fonte - Ff	Valor do Negócio (R\$)	Valor da Construção (R\$)	Valor do terreno (R\$)	Área terreno (m²)	Valor unitário terreno (R\$/m²)	Índice Fiscal	Fator localização - FI	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Área (m²)	Fa	V2 Variação (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Variação final dos fatores	Vu homogeneizado (R\$/m²)
Avaliando							210,0117				579,750						
1	380.000,00	0,85	323.000,00	-	323.000,00	169,00	1.911,24	1,000	0,00	1.911,24	169,000	0,8572	-272,93	1.638,31	1,167		1.638,31
2	850.000,00	0,85	731.000,00	-	731.000,00	497,00	1.470,82	1,000	0,00	1.470,82	497,000	0,9522	-55,55	1.415,27	1,039		1.415,27
3	350.000,00	0,85	297.500,00	-	297.500,00	187,50	1.586,67	1,000	0,00	1.586,67	187,500	0,8584	-208,80	1.377,86	1,152		1.377,86
4	450.000,00	0,85	382.500,00	190.345,32	192.154,68	125,00	1.537,24	1,000	0,00	1.537,24	125,000	0,8255	-268,27	1.268,96	1,211		1.268,96
5	685.000,00	0,85	582.250,00	328.668,85	253.581,15	150,00	1.690,54	1,000	0,00	1.690,54	150,000	0,8445	262,86	1.427,68	1,184		1.427,68
6	500.000,00	0,85	425.000,00	180.811,61	244.188,39	125,00	1.953,51	1,072	140,92	2.094,43	125,000	0,8255	340,92	1.612,59	1,114		1.753,51
																	1.480,27
																	1.924,35
																	1.036,19
																	MÉDIA
																	LIM. SUP.
																	LIM. INF.

Saneamento das amostras

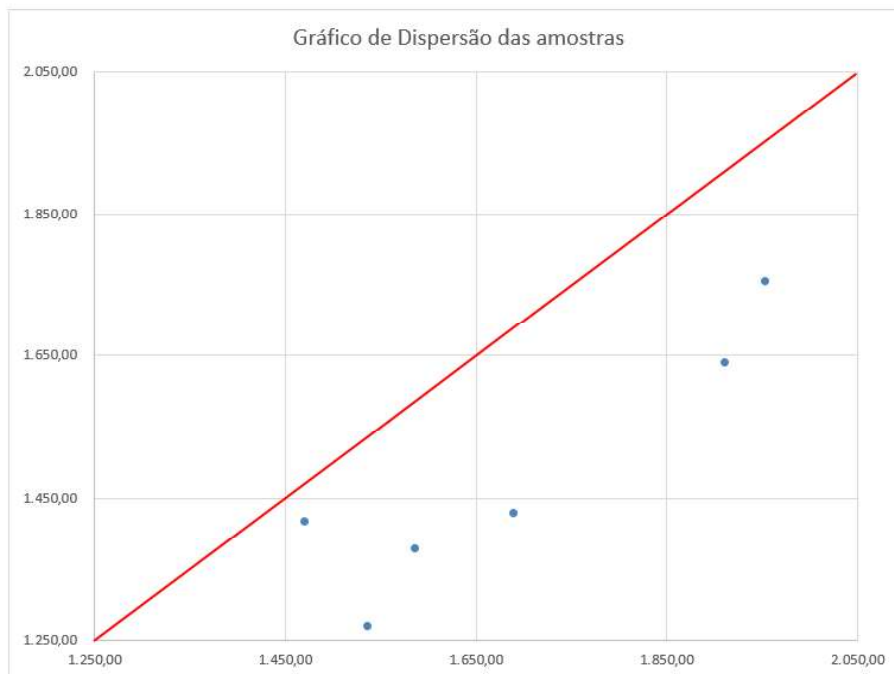
Elementos	Valores Unitários (R\$/m ²)
	Original
1	1.638,31
2	1.415,27
3	1.377,86
4	1.268,96
5	1.427,68
6	1.753,51
Média	1.480,27
Média + 30%	1.924,35
Média - 30%	1.036,19
Desvio padrão	179,87
Elementos	6

Todos os elementos se encontram dentro dos limites prescritos na homogeneização (6 elementos), não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor unitário (R\$/m²) para o imóvel avaliando será de **R\$ 1.480,27/m² para janeiro de 2.019.**

A avaliação atingiu grau de precisão III e grau de fundamentação III conforme resumo abaixo.

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	1.480,27
DP da Amostra	179,87
Elementos Usados	6,00
Graus de liberdade	5,00
Amplitude Total	216,75
Amplitude (%)	14,6%
Grau de Precisão	III

Observado	Calculado
1.911,24	1.638,31
1.470,82	1.415,27
1.586,67	1.377,86
1.537,24	1.268,96
1.690,54	1.427,68
1.953,51	1.753,51



Valor do imóvel avaliando

O valor do imóvel por m² será: R\$ 1.480,27

Área do terreno = 579,75 m²

Valor do terreno = Área Terreno x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do terreno = 579,75 m² x 1.480,27 R\$ / m² = R\$ 858.186,53

Arredondando teremos: R\$ 860.000,00

(oitocentos e sessenta mil reais – data base janeiro de 2019)

6-) Conclusão

Avaliação do imóvel sob às Matrículas 92.668, 92.669, 92.670, 92.671, 92.672 e 92.673 do 2º R.I. de Guarulhos:

R\$ 1.800.000,00

(um milhão e oitocentos mil reais – data base janeiro de 2019)

Obs.: Imóvel ocupado pelo Sr. Isaac Luiz Ribeiro.

Avaliação do imóvel sob às Matrículas 93.741 e 93.742 do 2º R.I. de Guarulhos:

R\$ 1.550.000,00

(um milhão quinhentos e cinquenta mil reais – data base janeiro de 2019)

Obs.: Imóvel ocupado por terceiros (Sr. Rudolf), que informou no dia da vistoria que é amigo do Sr. Isaac Luiz Ribeiro desde o ano de 1.962 e que foi ele (Sr. Rudolf) quem construiu todas as benfeitorias do imóvel.

Avaliação do imóvel sob às Matrículas 66.560 do 2º R.I. de Guarulhos:

R\$ 860.000,00

(oitocentos e sessenta mil reais – data base janeiro de 2019)

Obs.: Imóvel sem nenhum ocupante.

7-) Encerramento

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 104 (cento e quatro) folhas assinadas digitalmente.

Guarulhos, 31 de janeiro de 2019.

Lucas Regis Avancine

Engenheiro Civil – CREA/SP 5063665620

Membro Titular do IBAPE / SP – N° 1.797

Perito Judicial