

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

159
2

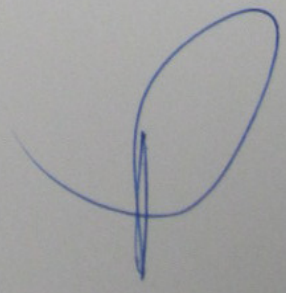
EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORUM DA
COMARCA DE GUARULHOS - SP

PROCESSO : Nº 224.01.2012.085852-5
CARTÓRIO : 9º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : CLEMENTINO BENTO VIEIRA
REQUERIDO : ALAOR MOLINA E OUTRO(S)

224 FORU.15.00030002-6 2012 1817 178

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.0601592133,perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O



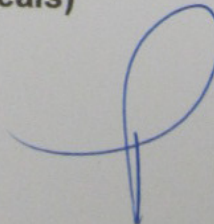
CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Uma casa e respectivo terreno, situada à Rua Angelina Lazari Mariussi, 50, Vila das Palmeiras, no município de Guarulhos, SP;

Data da Avaliação: Janeiro de 2.015.

Valor de mercado para venda:

**Vi = R\$ 800.000,00
(oitocentos mil reais)**



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 1 (um) imóvel residencial, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



CAPÍTULO III – VISTORIA

3.1. Localização

Uma casa e respectivo terreno, situada à Rua Angelina Lazari Mariussi, 50, Vila das Palmeiras, no município de Guarulhos, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo o imóvel avaliando se encontra no Setor 112, Quadra 25, e Índice Fiscal 750,00.

3.3. Planta Localização



3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município Guarulhos, o imóvel encontra-se em ZM A zona mista de alta densidade – A.

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando

164
D



Vista da Rua Angelina Lazari Mariussi que lhe dá acesso.

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.8. Dimensões

O terreno, matrícula nº 52.522 (fls. 142), possui a seguinte descrição:

"IMÓVEL: Um consistente em um terreno sem benfeitorias medindo a área de 256,00 m², com 8,00m de frente, por 32,00m da frente aos fundos para uma Rua Projetada, aberta pelos primitivos vendedores, quarteirão sete, na zona urbana, na Vila das Palmeiras, nesta Comarca, confrontando de um lado com os terrenos de Sebastião Batista de Moura e sua mulher, ou sucessores, de outro lado com a viúva Marret, ou sucessores, e pelos fundos com terrenos compromissados a Francisco Vasques ou sucessores. Contribuinte Municipal nº.: 112.25.10.0615.00.000 , Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU (anexo IV).

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 256,00 m² foi obtida através de consulta à matrícula nº 52.522 (fls. 142).

3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Angelina Lazari Mariussi nº 50.

3.11. Benfeitorias

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio.
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje.
Piso:	Cerâmico / Cimento queimado.
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / Azulejos / Divisórias.
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira / Ferro / Alumínio.
Caixilhos:	Alumínio / Ferro.
Janelas:	Alumínio / Ferro.
Tipo das janelas	Correr / Basculante.
Cobertura:	Telhas de Fibro cimento / Laje .
Compartimentos:	<p>Térreo: 01(um) sala de estar/01(um) sala de jantar (dormitório), escada de acesso ao andar superior, 01(um) dispensa, 01(um) cozinha, 01(um) banheiro, área de serviço, corredor lateral e escada de acesso ao terraço (laje).</p> <p>Edícula: 01(um) dormitório e 01(um) banheiro.</p> <p>Primeiro Andar: 04(quatro) dormitórios, 02(dois) banheiros, 01(um) suíte, 01(um) sala de estar e 01(um) cozinha.</p> <p>Laje: terraço e área de serviço</p>
Idade estimada:	38 (trinta e oito) anos.
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d).
Área Construída:	289,62 m ²

Observações: 1. A área construída foi obtida através de consulta à Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, (anexo IV).

2
1
2
5
01

167
Q

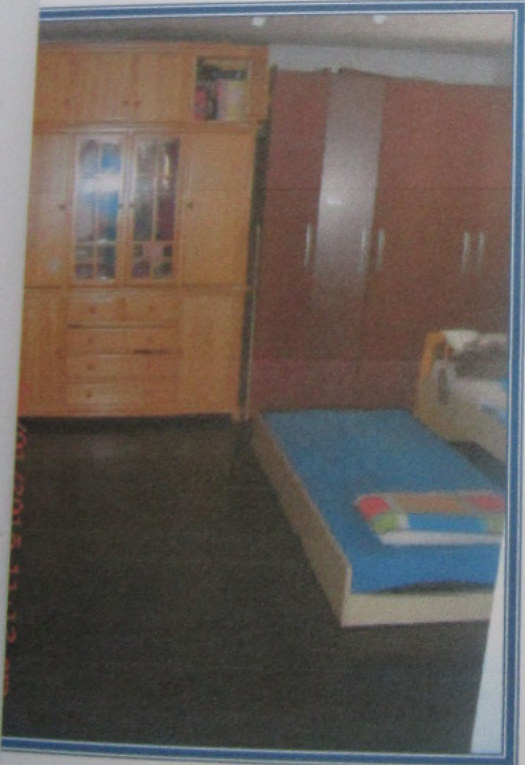
2. Ilustração fotográfica externa / interna do térreo.



Entrada



Garagem



Sala de Estar/Jantar (dormitório)



168
Q



Cozinha



Copa



Dispensa



Banheiro

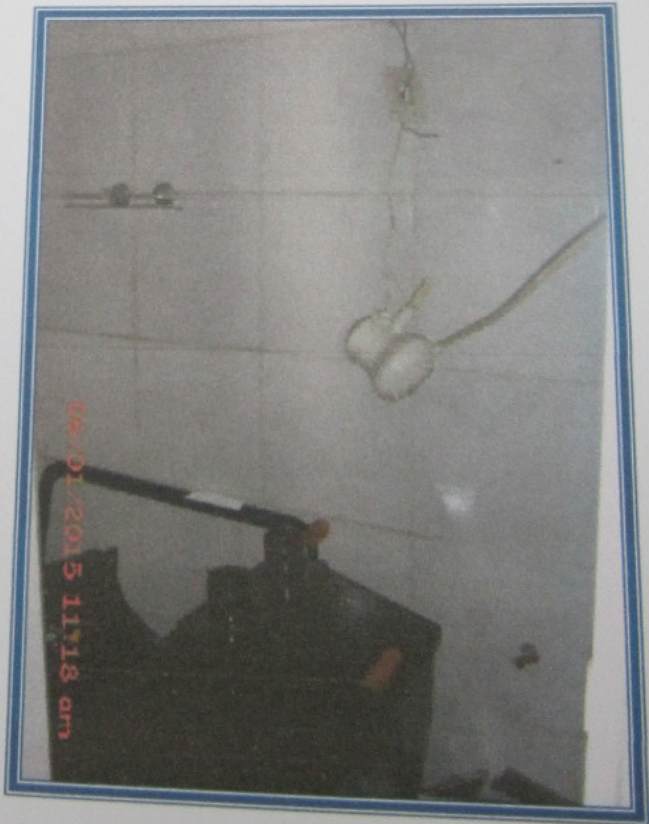
2125/01



Escada de acesso ao 1º andar



Área de Serviço



Dormitório e banheiro de funcionário

130
2

3.12.1 Ilustração fotográfica interna do 01º andar



Suíte



Banheiros I e II

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

171
2



Dormitório I



Dormitório II

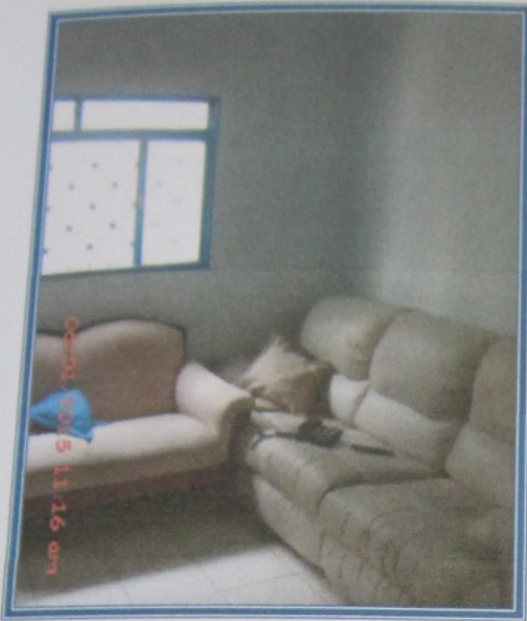


Dormitório III



Dormitório IV

21925/01



Sala de estar



Cozinha



Área de serviço/terraço

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 256,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 2.121,91 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 2.029,29 \text{ m}^2$$

$$Fp = 8,00 \text{ m}$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 32,00,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

Expoente do fator de frente "f" = se aplica (0,20)

Expoente do fator de profundidade "p" = se aplica (0,50)

Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^{0,20};$$

$$Cf = (10,00 / 8,00)^{0,20};$$

$$Cf = 1,0500$$

Cálculo do Fator Profundidade:

$$Cp = (Pmi/Pe)^P, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}Pmi \leq Pe < Pmi;$$

$$Cp = (25,00/32,00)^{0,50};$$

$$Cp = 0,8800$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 2.029,29/m^2 / \{1+[(1,0500 - 1) + (0,8800 - 1)]\} \times 256,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 558.600,26$$

Observação: Para o calculo do valor da média saneada de R\$ 2.029,29 (dois mil e vinte e nove reais e vinte e nove centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

135
2

4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2002/2006.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de novembro de 2.014 da seguinte forma:

Classe:	Residencial.
Grupo:	Casa.
Padrão:	Simplex.
Custo de reprodução:	R\$ 1.235,09 m ² (R _g N x 1,056).
I _e	70 anos.
I _r	37 anos.
Estado da Edificação:	Entre nova e necessitando de reparos simples (d).
F _{oc}	0,000
Área Construída:	289,62 m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c$ Onde

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$V_{b1} = 1.235,09 \times 0,638 \times 283,62$

$V_{b1} = R\$ 223.488,99$

4.3- Valor Total do Imóvel (Vi)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 558.600,26 + 223.488,99$$

$$V_i = R\$ 782.089,25$$

Ou em números redondos,

$$V_i = R\$ 800.000,00$$

(oitocentos mil reais)



CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS

A) Do Requerente (fls. 151)

1. Qual a dimensão da área do terreno objeto da avaliação?

Resp.: A área do terreno é de 256,00 m²

2. Qual a área construída no terreno objeto da avaliação?

Resp.: A área construída é de 289,62 m².

3. Qual a idade da construção?

Resp.: 37(trinta e sete) anos.

4. O imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura de Guarulhos?
Qual seu numero de inscrição?

Resp.: Encontra-se sob o numero: 112.25.10.0615.00.000 .

5. Em que zona encontra-se localizado o imóvel objeto da avaliação?

Resp.: ZCM – zona central mista.

6. A via pública onde localiza-se o imóvel é considerada artéria principal e dotada de melhoramentos públicos ?

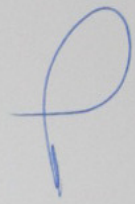
Resp.: Não é artéria principal , mas a mesma é dotada de todos melhoramentos públicos.

7. Com base na vistoria, medição e avaliação, qual o valor de mercado para venda do imóvel?

Resp.: O valor estimado é de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).

8. Informe o Sr. Perito os demais dados técnicos que julgar necessário, ilustrando o laudo, com plantas e fotografias?

Resp.: Vide corpo do laudo.



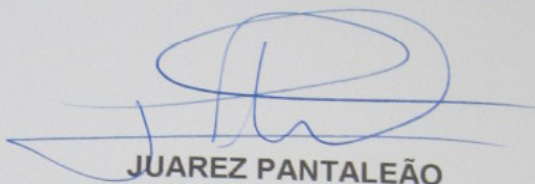
179
e

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 20 (vinte) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 27 de janeiro de 2.015.

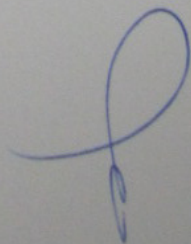


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

180
2

2
1
2
5
05

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO



1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumpra informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "**Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp**".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "**GEOAVALIAR**", desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no

processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de maio de 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

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

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Média, enquadrando no Grupo II: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

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

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue..

Coefficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

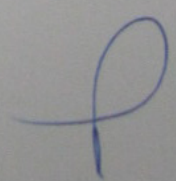
A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

Coefficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

Coefficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".



2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2002/2006.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do **R8-N (Cub - Sinduscon/SP)**.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006".

2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "Foc", através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "le" e a vida referencial "lr".

Onde:

$$\text{ROSS: } \frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left(\frac{x}{n} + x^2 \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

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

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

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

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

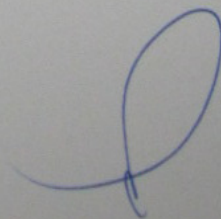
$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



192
Q

2125/01

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Cadastral

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2015

URBANIZADO DATA DA PESQUISA : 07/01/2015

SETOR : 111 QUADRA : 074 ÍNDICE DO LOCAL : 524,74

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R DAS PALMEIRAS

NÚMERO : 591

COMP.:

BAIRRO : VL DAS PALMEIRAS

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.100,00 TESTADA - (cf) m 22,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 2.000.000,00

IMOBILIÁRIA: MORADA MOVEIS

CONTATO: SR LUIS

TELEFONE: (11)-24512212

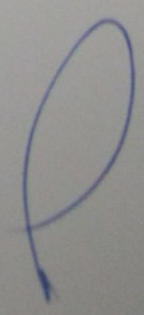
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,43	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,02	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.636,36
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.162,29
		VARIAÇÃO: 1.321,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,2

205
Q

**ANEXO IV – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL – IPTU/2015.**



200
Q



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 29099/2015

Certidão emitida em Guarulhos, 27 de Janeiro de 2015 às 10:48:43.

CERTIFICAMOS que o imóvel de Inscrição 112.25.10.0615.00.000 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

- Proprietário: ALAOR MOLINA
- Compromissário: NÃO HÁ
- Localização: RUA ANGELINA LAZARI MARIUSSI nº 50 ANTIGO nº 82
- Complemento: NÃO HÁ
- Lote(s): P21P22P23
- Quadra: 7
- Área do Terreno: 256 m2 (duzentos e cinquenta e seis metros quadrados)
- Testada Única: 8,00 (oito metros lineares)
- Área(s) Construída(s): 289,62 m2 (duzentos e oitenta e nove metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados)
- Tipo: 30 - Resid. Simples
- Finalidade: Residencial
- Fração Ideal: 100,00 %

Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente 2015.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico

<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>

através do código abaixo:

FO6A87D3E685BADD50B9D5C73EB6F5C6AD

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:

www.guarulhos.sp.gov.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA
DE GUARULHOS – SP

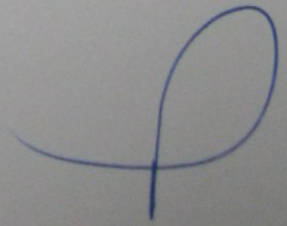
2620/12

224 FORU.15.00082011-1 200515 1022 23

PROCESSO : Nº 224.01.2012.085852-5
CARTÓRIO : 9º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : CLEMENTINO BENTO VIEIRA
REQUERIDO : ALAOR MOLINA E OUTRO(S)

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo apresentado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, apresentar, conforme o despacho de V. Exa., às fls. 214, os esclarecimentos solicitados.

ESCLARECIMENTOS



A) **Críticas do Requerente (fls. 214 / 218)**

1. **Quanto à localização do imóvel avaliando**

A nobre patrona do Requerente informa que a Rua Angelina Lazari Mariussi, que dá acesso ao imóvel avaliando, era uma Rua Projetada e possui faixa de rolamento estreito.

Esclarece este perito que a Rua Angelina Lazari Mariussi é logradouro oficial do Município de Guarulhos e possui faixa de rolamento compatível com a sua função, possuindo somente uma mão de direção.

Esclarece, ainda, este perito, na apuração do valor unitário do terreno do imóvel avaliando foi procedida a homogeneização com relação à sua localização, através dos índices fiscais da Prefeitura Municipal de Guarulhos.

2. **Quanto ao imóvel avaliando ser passível de alagamentos**

A ilustre patrona do Requerente afirma que a Vila das Palmeiras é uma região passível de alagamentos.

Esclarece este perito que a pesquisa imobiliária foi realizada, exclusivamente na Vila das Palmeiras, logo, a influência de possíveis alagamentos no imóvel avaliando atinge, também, os elementos comparativos da pesquisa imobiliária.

3. **Quanto à classificação e ao estado de conservação das benfeitorias existente no imóvel avaliando**

A distinta patrona do Requerente afirma que o imóvel não possui garagem coberta, o quintal possui piso em revestimento cimentado rústico e rachado, revestimentos internos de qualidade popular, sem pintura, umidade, gradil enferrujado, etc.

229
e

Esclarece este perito que todos os itens elencados pela distinta patrona do Requerente foram considerados na classificação e estado de conservação da edificação, e, conseqüentemente, na apuração do seu valor.


3. Quanto ao valor do imóvel

A digna patrona do Requerente – após todas críticas apresentadas, as quais são totalmente infundadas e sem nenhum tipo de embasamento técnico e tendo sido todas devidamente refutadas através de embasamento técnico – apresentou, sem nenhum tipo de pesquisa imobiliária ou critério técnico, os valores do terreno e da edificação, e, conseqüentemente, do imóvel em questão, não podendo ser aceito, pois, desprovidos de normatização técnica, conforme preconizam as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Assim sendo, este perito, ratifica o valor apurado em seu laudo de avaliação para o imóvel em questão, e, acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição de V. Exa. para dirimir quaisquer outras dúvidas que, por ventura, venham a surgir.

Nestes termos,
P. Deferimento

Guarulhos, 20 de maio de 2015.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

