

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

**Nº de folhas: 47 (quarenta e sete)**

**Tipo de Petição: Laudo Judicial**

**Processo nº: 1008010-38.2014.8.26.0224**

Lucas Regis Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos (fls. 394) da Ação de Despejo Por Falta de Pagamento (Inadimplemento), requerida por **Ceami do Brasil Ltda** em face de **Victor Mendes dos Santos e Outros**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

## **LAUDO**

## ÍNDICE

<b>1-) Objetivo da Perícia</b> .....	3
<b>2-) Vistoria</b> .....	4
<b>3-) Avaliação do imóvel sob à Matrícula 57.828 do 1º R.I. de Guarulhos</b> .....	5
3.1-) Localização do imóvel .....	5
3.2-) Descrição e Características do local .....	6
3.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura.....	7
3.4-) Dados do imóvel avaliando conforme Registro de Imóveis .....	13
3.5-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local .....	14
3.6-) Classificação do imóvel avaliando .....	26
3.7-) Metodologia utilizada .....	30
3.8-) Pesquisa de Valores .....	33
<b>4-) Conclusão</b> .....	45
<b>5-) Encerramento</b> .....	46
<b>ANEXO</b> .....	47

## 1-) Objetivo da Perícia

### Avaliação do imóvel:

- Matrícula 57.828 junto ao 1º CRI de Guarulhos (fls. 278/279 dos autos): “Um terreno constituído de parte do lote nº 16, da quadra X, do loteamento denominado Parque Uirapuru, perímetro urbano, com a área de 125,00m2, medindo 5,00m de frente para a Rua Nove, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 5,00m, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com a outra parte do lote nº 16, do lado esquerdo com o lote nº 15, e, nos fundos com parte do lote 04, todos da mesma quadra. – (IC. 093.62.78.0245.00.000.5)”. Tendo como proprietário do imóvel Julio Cardoso dos Santos e Jacira Modesto dos Santos (**sogros do réu**).

## 2-) Vistoria (realizada em 27/06/2019)

Primeiramente este signatário deve deixar consignado que as partes foram convidadas para a vistoria pericial, com agendamento prévio através de e-mail (abaixo).

### Vistoria 27/06/19 às 11:00

2 mensagens

Perícia de Engenharia Civil Judicial <periciaciviljudicial@gmail.com> 21 de junho de 2019 13:48  
Para: gustavo@grupogoedert.com.br, advocacia@grupogoedert.com.br,  
marcelo@grupogoedert.com.br, conciliacao@alvesaraujo.com, contato@araujoadv.adv.br  
Cc: Lucas Regis Avancine <lucasavancine@gmail.com>, Caio <caioavancine@uol.com.br>

Boa tarde,

Segue agendamento de vistoria judicial:

Referente ao Processo nº: 1008010-38.2014.8.26.0224- 9ª Vara Cível do Foro de Guarulhos - SP

Partes: Ceami do Brasil Ltda. x Victor Mendes dos Santos

Local da vistoria: Rua Piquet Carneiro, n.º 507, Parque Uirapuru, Guarulhos - SP.

**Dia 27 de junho (5ª feira) às 11:00 horas.**

Segue anexo comunicado de vistoria.

**Favor confirmar o recebimento e garantir o livre acesso a todo o imóvel no dia da vistoria.**

Att,

Lucas Avancine

Perito Judicial

(11) 2892-4736

(11) 9.7335-7003

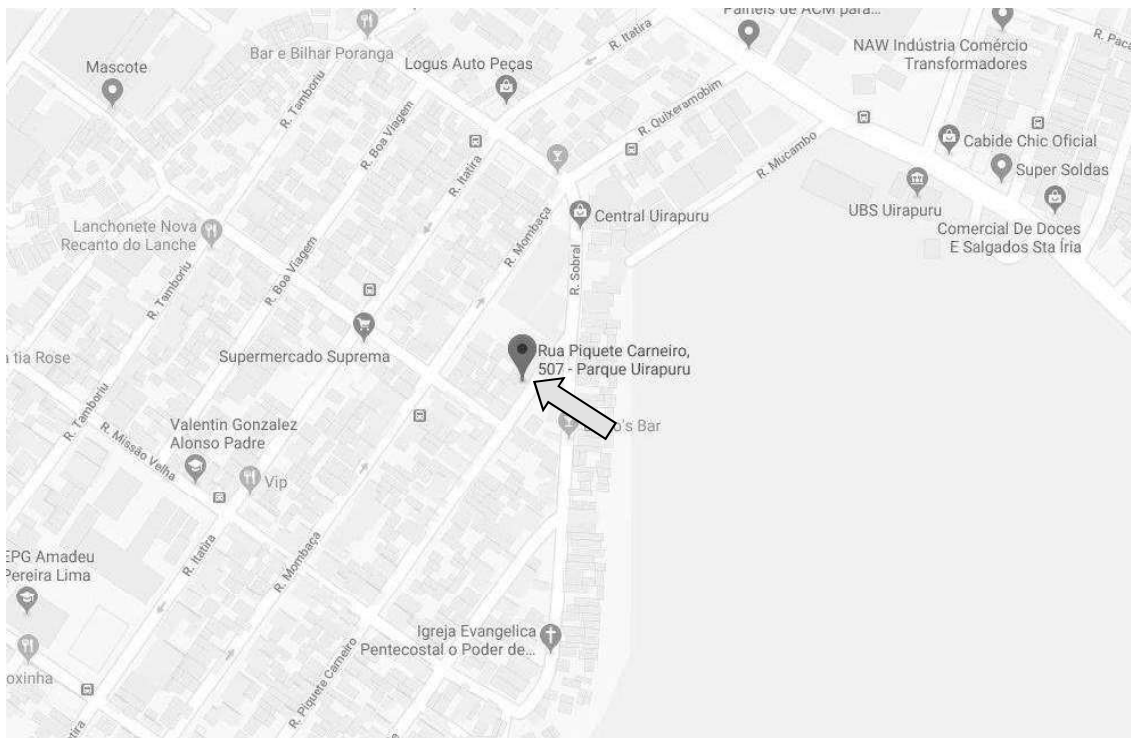
Comparecendo na vistoria, ciente de seus objetivos e tudo acompanharam, do início ao fim dos trabalhos:

- Julio Cardoso do Santos (sogro do autor).

### 3-) Avaliação do imóvel sob à Matrícula 57.828 do 1º R.I. de Guarulhos

#### 3.1-) Localização do imóvel

Localização do imóvel avaliando localizado na Rua Piquete Carneiro, nº 507 (atual), no bairro Parque Uirapuru, Guarulhos – SP. – Fonte: Google Maps.



Idem imagem anterior. – Fonte: Google Earth Pro.



### 3.2-) 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.

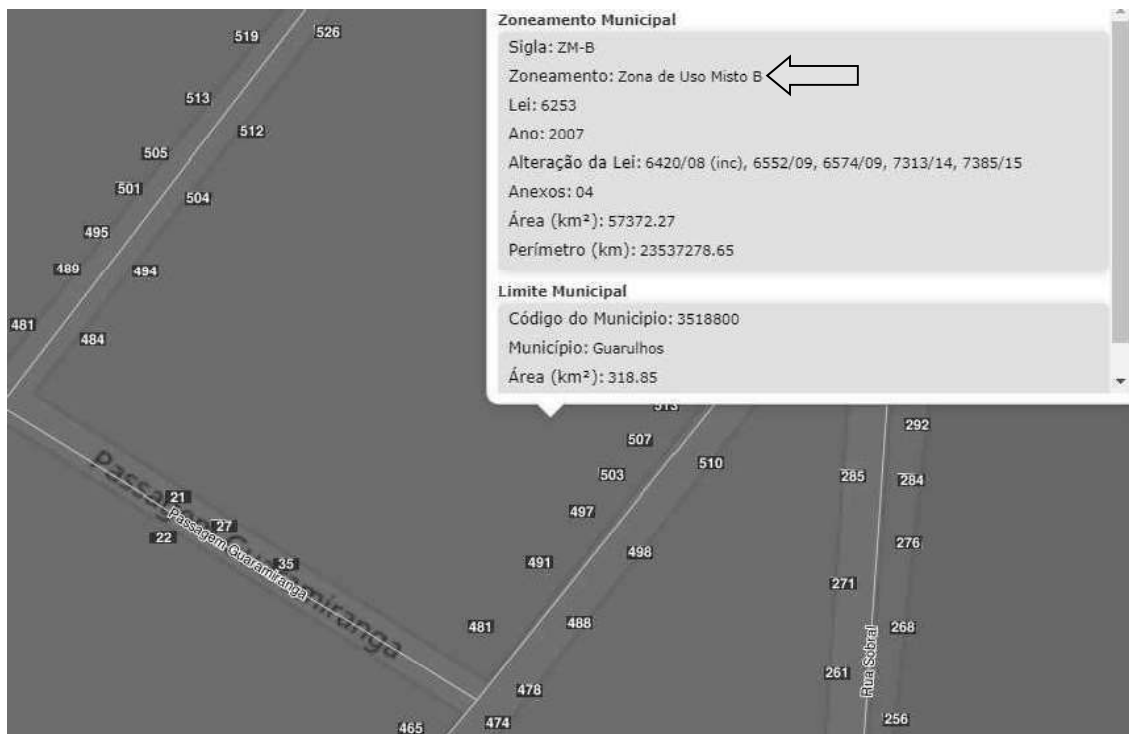
Nas proximidades existem várias linhas de ônibus interligados com outros bairros na Rua Mombaça e Estrada Velha Guarulhos São Miguel.

Rua Piquete Carneiro e a localização do imóvel avaliando.



### 3.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura

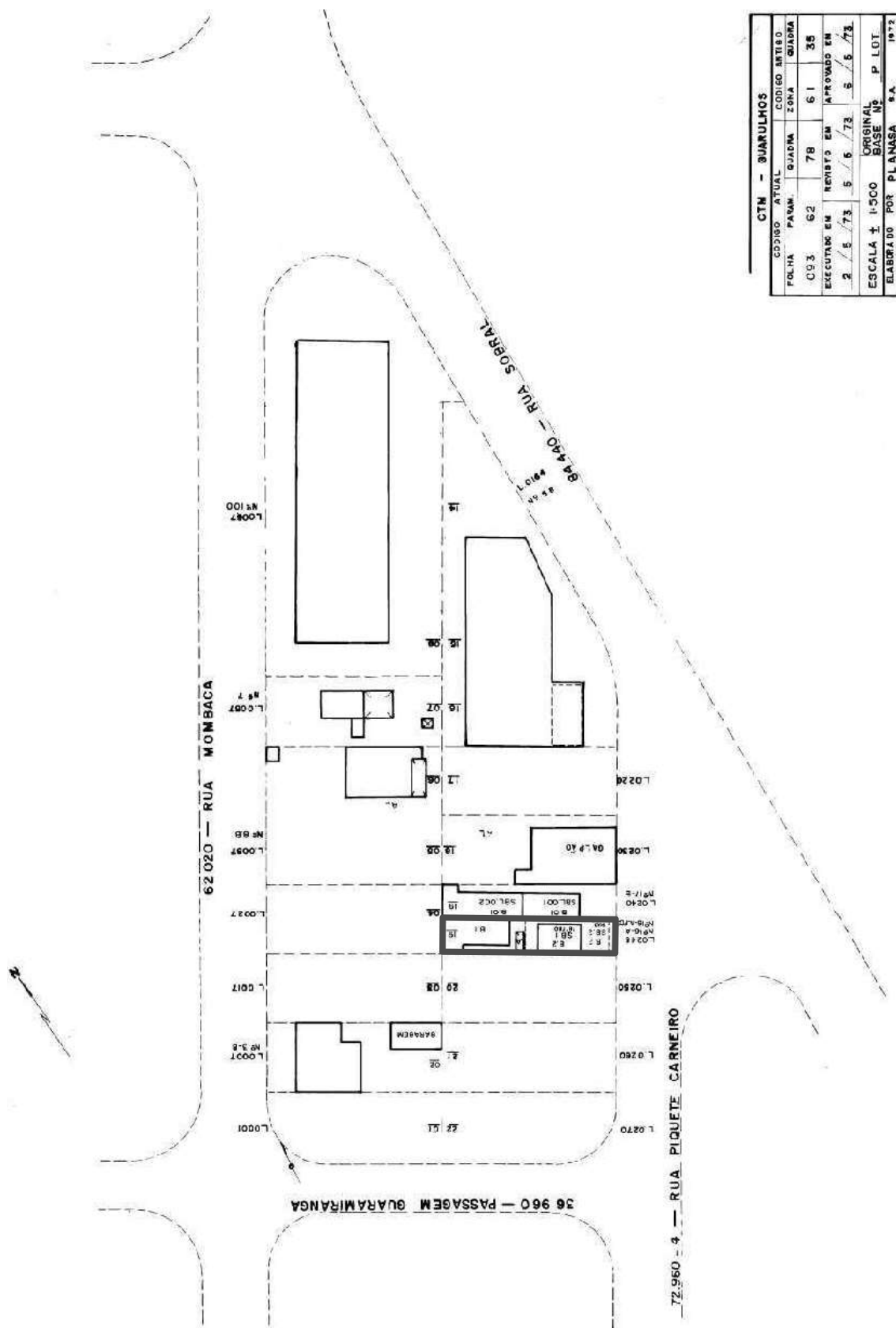
Imóvel avaliando inserido em Zona de Uso Misto B (ZM-B). Fonte: site Guarugeo.



Inscrição Cadastral do imóvel avaliando sob o nº 093.62.78.0245 (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 733517/2019**

**Certidão emitida em Guarulhos, 24 de Setembro de 2019 às 23:49:48.**

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de LUIZ ASSON, tendo como compromissário JULIO CARDOSO DOS SANTOS, referente a um terreno localizado na RUA PIQUETE CARNEIRO, lote(s) P/16, quadra X Complemento FDS, Bairro/Loteamento PQ. UIRAPURU sob o nº 507 antigo 16-A, com área de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) , e fração ideal de 51,61 % e a um prédio do tipo de edificação 20 - Resid. Econômico , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 152,31 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e dois metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **093.62.78.0245.01.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE) , com o valor venal de R\$ 20.966,91 (VINTE MIL E NOVECENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS E NOVENTA E UM CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE), com o valor venal de R\$ 71.409,46 (SETENTA E UM MIL E QUATROCENTOS E NOVE REAIS E QUARENTA E SEIS CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 92.376,37 (NOVENTA E DOIS MIL E TREZENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E TRINTA E SETE CENTAVOS).

**Inscrição Cadastral:** 093.62.78.0245.01.000

**Proprietário:** Luiz Asson

**Compromissário:** Julio Cardoso dos Santos (**sogro do réu**)

**Localização:** Rua Piquete Carneiro, nº 507, antigo nº 16-A, parte do lote 16 da quadra X

**Bairro / Loteamento:** Parque Uirapuru

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

**Área construída:** 152,31 m<sup>2</sup>

**Utilização:** Residencial



**PREFEITURA DE GUARULHOS  
SECRETARIA DE FINANÇAS**

**CERTIDÃO VALOR VENAL**

**CERTIDÃO Nº 733518/2019**

**Certidão emitida em Guarulhos, 24 de Setembro de 2019 às 23:50:33.**

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de LUIZ ASSON, tendo como compromissário JULIO CARDOSO DOS SANTOS, referente a um terreno localizado na RUA PIQUETE CARNEIRO, lote(s) P/16, quadra X Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento PQ UIRAPURU sob o nº 507 antigo 16-A, com área de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) , e fração ideal de 13,66 % e a um prédio do tipo de edificação 20 - Resid. Econômico , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 40,30 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados e trinta décimos quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **093.62.78.0245.02.001**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE) , com o valor venal de R\$ 5.551,31 (CINCO MIL E QUINHENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E TRINTA E UM CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE), com o valor venal de R\$ 18.894,37 (DEZOITO MIL E OITOCENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS E TRINTA E SETE CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 24.445,67 (VINTE E QUATRO MIL E QUATROCENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E SESENTA E SETE CENTAVOS).

**Inscrição Cadastral:** 093.62.78.0245.02.001

**Proprietário:** Luiz Asson

**Compromissário:** Julio Cardoso dos Santos (**sogro do réu**)

**Localização:** Rua Piquete Carneiro, nº 507, antigo nº 16-A, parte do lote 16 da quadra X

**Bairro / Loteamento:** Parque Uirapuru

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

**Área construída:** 40,30 m<sup>2</sup>

**Utilização:** Residencial



**PREFEITURA DE GUARULHOS  
SECRETARIA DE FINANÇAS**

**CERTIDÃO VALOR VENAL**

**CERTIDÃO Nº 733519/2019**

**Certidão emitida em Guarulhos, 24 de Setembro de 2019 às 23:50:54.**

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de LUIZ ASSON, tendo como compromissário JULIO CARDOSO DOS SANTOS, referente a um terreno localizado na RUA PIQUETE CARNEIRO, lote(s) P/16, quadra X Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento PQ UIRAPURU sob o nº 507 antigo 16-A, com área de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) , e fração ideal de 34,73 % e a um prédio do tipo de edificação 20 - Resid. Econômico , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 102,48 m<sup>2</sup> (cento e dois metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **093.62.78.0245.02.002**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE) , com o valor venal de R\$ 14.109,03 (QUATORZE MIL E CENTO E NOVE REAIS E TRES CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE), com o valor venal de R\$ 48.047,02 (QUARENTA E OITO MIL E QUARENTA E SETE REAIS E DOIS CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 62.156,05 (SESSENTA E DOIS MIL E CENTO E CINQUENTA E SEIS REAIS E CINCO CENTAVOS).

**Inscrição Cadastral:** 093.62.78.0245.02.002

**Proprietário:** Luiz Asson

**Compromissário:** Julio Cardoso dos Santos (**sogro do réu**)

**Localização:** Rua Piquete Carneiro, nº 507, antigo nº 16-A, parte do lote 16 da quadra X

**Bairro / Loteamento:** Parque Uirapuru

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

**Área construída:** 102,48 m<sup>2</sup>

**Utilização:** Residencial

## ÍNDICE FISCAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Parte do Anexo I da Lei 7.087/12 e Índice Fiscal do imóvel avaliando sendo 146,9832.

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\$
93	62	78	2	84440	SOBRAL	521	146,9832	R\$ 329,68
93	62	78	3	72960	PIQUETE CARNEIRO	521	146,9832	R\$ 329,68
93	62	86	1	84720	SOLONOPOLE	521	146,9832	R\$ 329,68
93	62	86	2	84440	SOBRAL	521	146,9832	R\$ 329,68
93	62	86	3	76500	QUIXERAMOBIM	521	146,9832	R\$ 329,68
93	62	86	4	90380	GUARULHOS-SÃO MIGUEL VELHA	75	23,5234	R\$ 52,76
93	62	86	5	63360	MUCAMBO	257	75,3416	R\$ 168,99
93	62	86	6	91000	CEARA	75	23,5234	R\$ 52,76
93	62	86	7	88720	UBAJARA	75	23,5234	R\$ 52,76
93	62	86	8	56880	MAR DA ESPANHA	75	23,5234	R\$ 52,76
93	62	86	9	91090	VITORIO RYUTA,DOUTOR	75	23,5234	R\$ 52,76
93	62	86	10	63360	MUCAMBO	257	75,3416	R\$ 168,99
93	62	94	1	91090	VITORIO RYUTA,DOUTOR	75	23,5234	R\$ 52,76
93	62	94	2	56880	MAR DA ESPANHA	75	23,5234	R\$ 52,76
93	62	94	3	91000	CEARA	75	23,5234	R\$ 52,76

### 3.4-) Dados do imóvel avaliando conforme Registro de Imóveis

“Um terreno constituído de parte do lote nº 16, da quadra X, do loteamento denominado Parque Uirapuru, perímetro urbano, com a área de 125,00m<sup>2</sup>, medindo 5,00m de frente para a Rua Nove, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 5,00m, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com a outra parte do lote nº 16, do lado esquerdo com o lote nº 15, e, nos fundos com parte do lote 04, todos da mesma quadra. – (IC. 093.62.78.0245.00.000.5)”, conforme Matrícula 57.828 junto ao 1º CRI de Guarulhos (fls. 278/279 dos autos).

### 3.5-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local

O imóvel localizado no nº 507 (atual) da Rua Piquete Carneiro é composto de uma construção assobradada com 3 pavimentos e uma edícula térrea, estando atualmente ocupado por:

- Julio Cardoso do Santos (sogro do réu);
- Jacira Modesto do Santos (sogra do réu);
- Raiza Modesto do Santos (filha do Julio e Jacira).

Identificação numeração atual do imóvel.

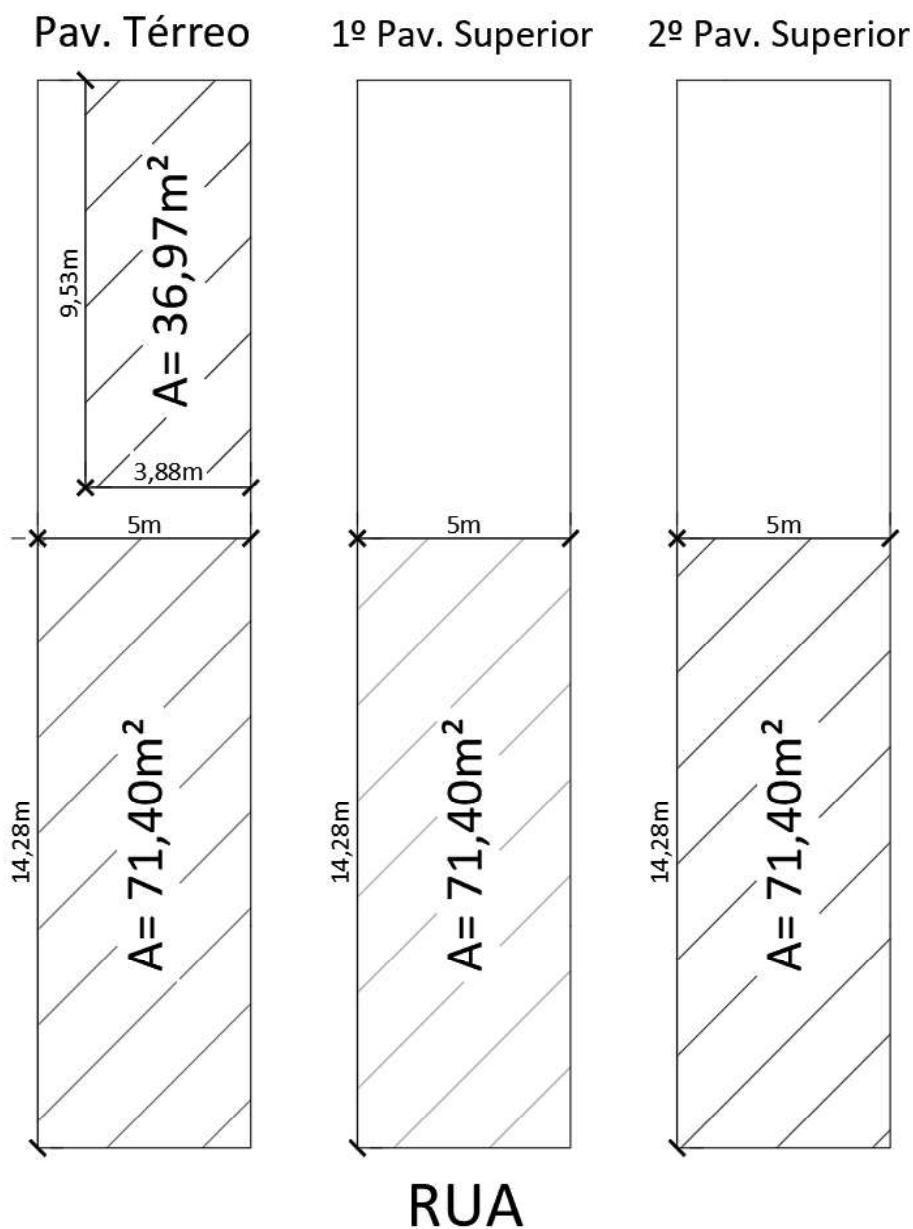


Frente do imóvel visto da Rua Piquete Carneiro, nº 507 (atual), entre as setas.



**Croqui das benfeitorias realizadas no imóvel avaliando**

- A-) Pav. Térreo (área hachurada em vermelho).....71,40 m<sup>2</sup>
- B-) 1º Pav. Superior (área hachurada em verde).....71,40 m<sup>2</sup>
- C-) 2º Pav. Superior (área hachurada em azul).....71,40 m<sup>2</sup>
- D-) Edícula (área hachurada em preto).....36,97 m<sup>2</sup>



### A-) Pav. Térreo

Garagem com piso cimentado, paredes revestidas com pintura látex e cobertura com laje, apresentando pontos de fissura (seta) e paredes rebocadas sem revestimento.



Detalhe da fissura apresentada na foto anterior.





Dormitório com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura látex e caixilho de aço.



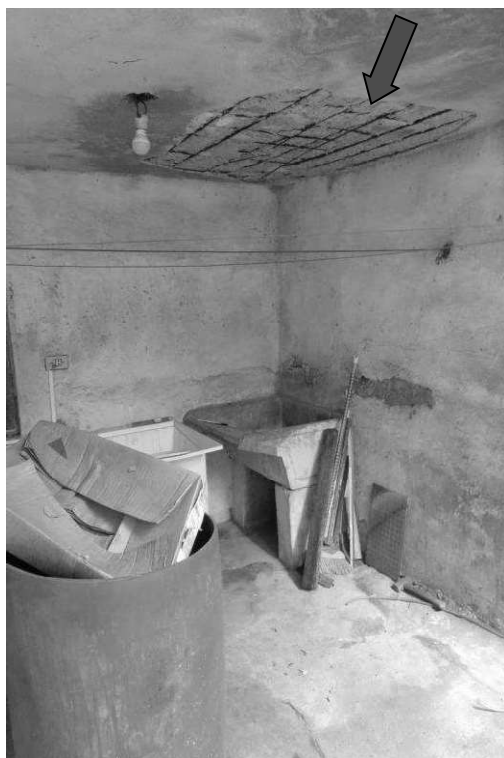
Cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto e pintura látex e alumínio de ferro.



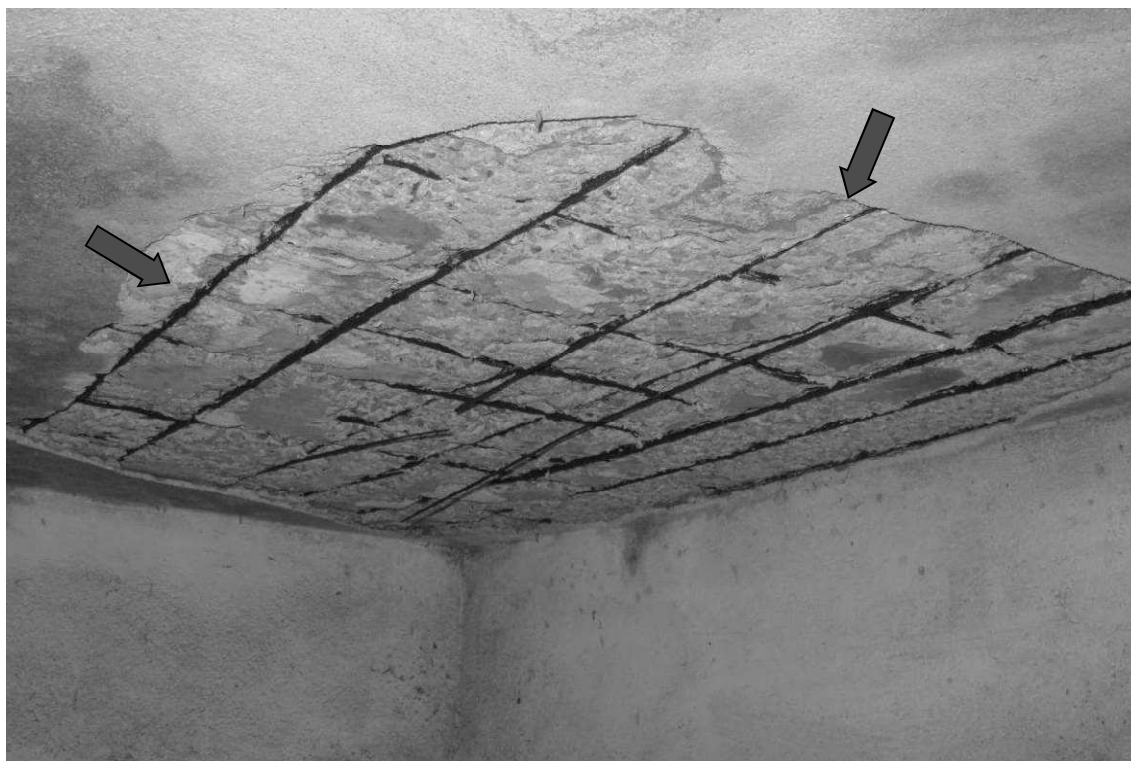
Banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo e pintura látex e caixilho de ferro.



Área de Serviço com piso cimentado, paredes rebocadas sem revestimento e laje do teto com armação exposta e oxidada (seta).



Detalhe da laje de teto da Área de Serviço com armação exposta e oxidada.



### B-) 1º Pav. Superior

Corredor com paredes revestidas com pintura látex e rebocadas sem revestimento, apresentando umidade na laje de teto (seta).



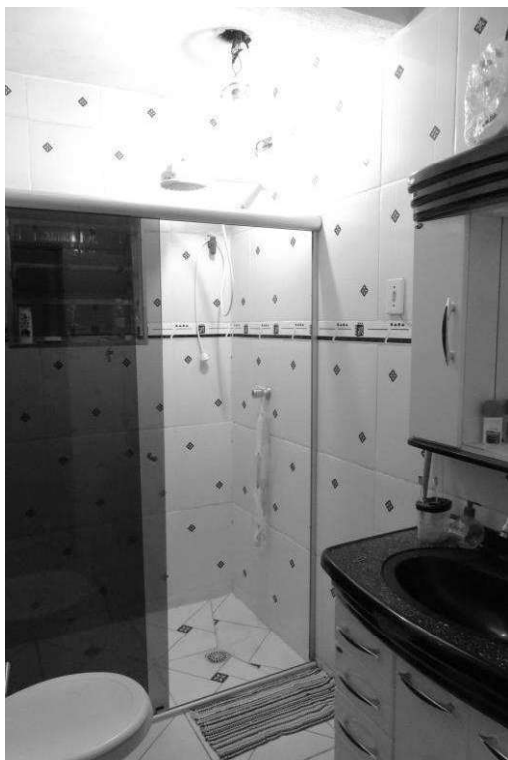
Sala com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura látex e caixilho de ferro e fiação aparente.



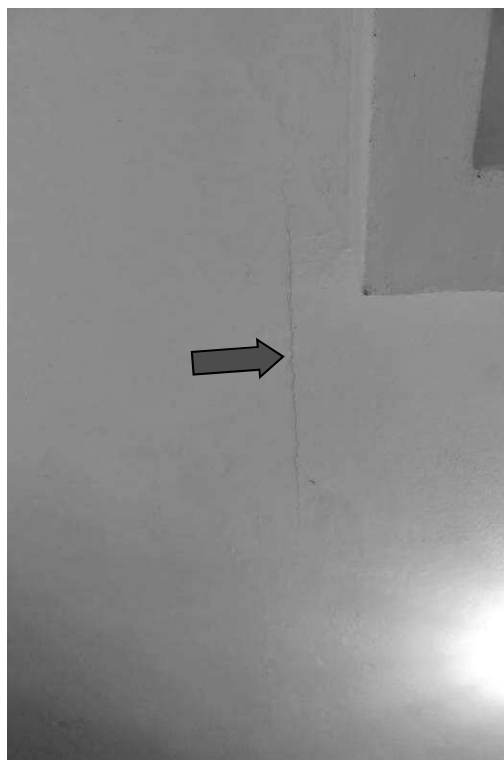
Dormitório com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura látex e caixilho de alumínio anodizado natural.



Banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto e caixilho de alumínio anodizado natural, apresentando fissura na laje de teto (seta).



Cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto e caixilho de alumínio anodizado natural, apresentando fissura na laje de teto (seta).



### C-) 2º Pav. Superior

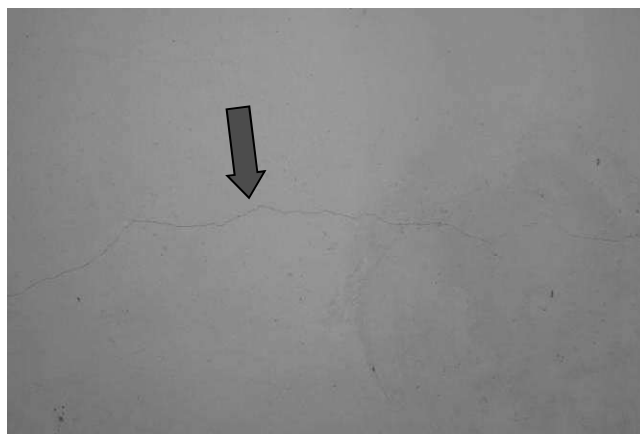
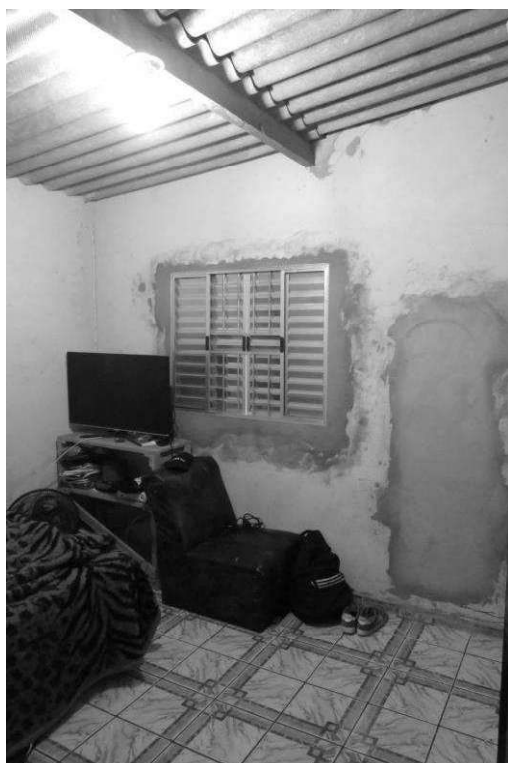
Dormitório com piso cerâmico, paredes rebocadas sem revestimento, caixilho de alumínio anodizado natural e coberto com telha de fibrocimento.



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



Dormitório com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura látex, caixilho de alumínio anodizado natural e coberta com telha de fibrocimento, apresentando fissura na parede.

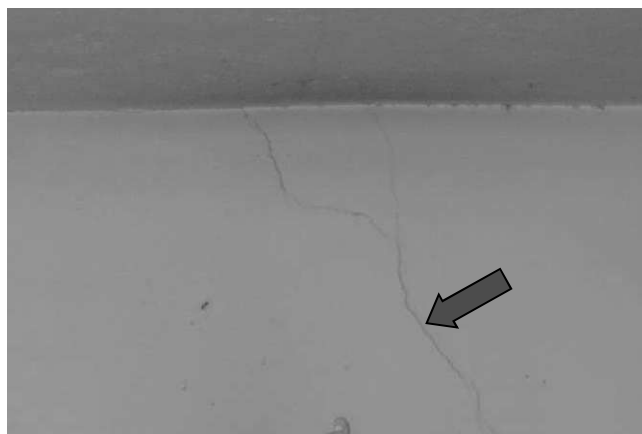


Área de Serviço com piso cerâmico, paredes rebocadas sem revestimento e coberta com telha de fibrocimento.



**D-) Edícula**

Cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura látex e caixilho de aço, apresentando fissura na parede (seta).



Área de Serviço com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura látex e coberta com laje.





Obs.: Não foi possível acessar a edícula, pois o Sr. Francisco Jacobino Leite Junior não possuía a chave da mesma no dia da vistoria, **por este motivo foi realizada vistoria através da janela e de forma indireta, como permite a ABNT NBR 14.653-2:2011, item 7.3.5.2.**

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

**A-) Pav. Térreo (71,40 m<sup>2</sup>)**

Idade aparente do imóvel: 35 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial:  $35 / 70 = 50,00 \%$

Padrão: 1.2.3 – Casa Padrão Econômico      **fator f: 0,919**

**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 = 0,2963                       $Foc = 0,20 + 0,2963 \times (1 - 0,2)$

**Foc = 0,4370**

**B-) 1º Pav. Superior (71,40 m²)**

Idade aparente do imóvel: 30 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial:  $30 / 70 = 42,86 \%$

Padrão: 1.2.3 – Casa Padrão Econômico      **fator f: 0,919**

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

Fator de adequação ao obsolescência 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

$K = 0,4688$                        $Foc = 0,20 + 0,4688 \times (1 - 0,2)$

**Foc = 0,5750**

**C-) 2º Pav. Superior (71,40 m²)**

Idade aparente do imóvel: 20 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial:  $20 / 70 = 28,57 \%$ **Padrão: 1.2.3 – Casa Padrão Econômico    fator f: 0,919****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 = 0,5483                  Foc =  $0,20 + 0,5483 \times (1 - 0,2)$ **Foc = 0,6386**

**D-) EDÍCULA (36,97 m<sup>2</sup>)**

Idade aparente do imóvel: 40 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial:  $40 / 70 = 57,14 \%$

Padrão: 1.2.4 – Casa Padrão Econômico      **fator f: 0,919**

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

Fator de adequação ao obsolescência 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

$K = 0,3762$                        $Foc = 0,20 + 0,3762 \times (1 - 0,2)$

**Foc = 0,5010**

### 3.7-) 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 10% (dez 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%:  $Fa = (\text{amostra} / \text{avaliando})^{0,125}$

### **Avaliação das benfeitorias**

O método utilizado para as edificações será o “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), que é atualizado mês a mês através do índice R8N (pesquisa de mercado do SINDUSCON), onde:

**Valor da Construção = Área x Padrão Construtivo x Estado de Conservação x R8N**

Considerações:

“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Atualização 2.017” do IBAPE, manual este apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos utilizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado. O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, além de recomendações quanto ao critério de depreciação.

Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário, que contou com a participação de diversos profissionais, sendo reajustado mês a mês pelo índice do SINDUSCON.

Última publicação de R8N (setembro de 2019) = 1.430,04











**Dados das amostras**

Amostras	Referência site	Imobiliária	Venda (R\$)	Área terreno (m²)	Área construída (m²)
1 Rua Itatira, 15	TE0081	Goedert Imóveis	315.000,00	250,00	-
2 Rua Tamboríu, 358	CV0024	Nova Nações Imóveis	300.000,00	125,00	130,00
3 Rua Solonopole, 3	2123	Sylmar Imóveis	500.000,00	250,00	210,00
4 Rua Solonopole, 361	2051	Sylmar Imóveis	450.000,00	250,00	300,00
5 Rua Mombaça, 579	SO2054	Aliança Imóveis	390.000,00	125,00	180,00
6 Rua Quixadá, 139	1804	Imob. Novo Porto Seguro	400.000,00	250,00	150,00

1	2	3
		
4	5	6
		

**Valor das construções das amostras**

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\$)
1	-	-	-	0	0%	0	0,00%		0,00%	-	-	-	-	-
2	1.430,04	1.2.3 - Casa Padrão Econômico	1,070	70	20%	25	35,71%	g	52,60%	0,758	0,359	0,487	130,00	96.952,91
3	1.430,04	1.2.3 - Casa Padrão Econômico	1,070	70	20%	25	35,71%	c	2,52%	0,758	0,739	0,791	210,00	254.204,15
4	1.430,04	1.2.2 - Casa Padrão Proletário	0,844	70	20%	25	35,71%	g	52,60%	0,758	0,359	0,487	300,00	176.480,78
5	1.430,04	1.2.3 - Casa Padrão Econômico	1,070	70	20%	25	35,71%	d	8,09%	0,758	0,697	0,757	180,00	208.579,89
6	1.430,04	1.2.3 - Casa Padrão Econômico	1,070	70	20%	35	50,00%	d	8,09%	0,625	0,574	0,660	150,00	151.392,33

R8N - setembro R\$ 1.430,04 2.019

**Homogeneização**

Homogeneização dos valores															
Elementos	1					2					Vu homogeneizado (R\$/m²)				
	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)	Fator localização - Fl		Fator Área - Fa			Variação final dos fatores		
								Índice Fiscal	Fl	V1 Variação (R\$/m²)		Vu1 (R\$/m²)		Área (m²)	Fa
<b>Avaliando</b>															
1	315.000,00	0,90	283.500,00	-	283.500,00	250,00	1.134,00	1,000	0,00	125,000	1,0905	102,64	1.236,64	0,917	1.236,64
2	300.000,00	0,90	270.000,00	96.952,91	173.047,09	125,00	1.384,38	1,000	0,00	125,000	1,0000	0,00	1.384,38	1,000	1.384,38
3	500.000,00	0,90	450.000,00	254.204,15	195.795,85	250,00	783,18	1,000	0,00	250,000	1,0905	70,88	854,07	0,917	854,07
4	450.000,00	0,90	405.000,00	176.480,78	228.519,22	250,00	914,08	1,000	0,00	250,000	1,0905	82,73	996,81	0,917	996,81
5	390.000,00	0,90	351.000,00	208.579,89	142.470,11	125,00	1.139,36	1,000	0,00	125,000	1,0000	0,00	1.139,36	1,000	1.139,36
6	400.000,00	0,90	360.000,00	151.392,33	208.607,67	250,00	834,43	1,000	0,00	250,000	1,0905	75,52	909,95	0,917	909,95
														<b>MÉDIA</b>	<b>1.086,87</b>
														<b>LIM. SUP.</b>	<b>1.412,93</b>
														<b>LIM. INF.</b>	<b>760,81</b>

**Saneamento das amostras**

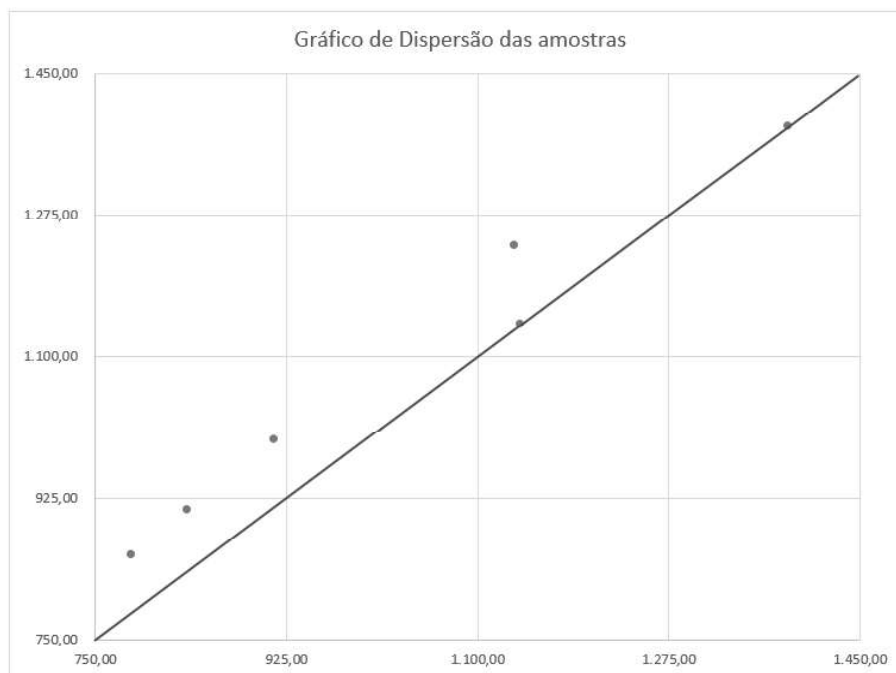
Elementos	Valores Unitários (R\$/m <sup>2</sup> )
	Original
1	1.236,64
2	1.384,38
3	854,07
4	996,81
5	1.139,36
6	909,95
<b>Média</b>	<b>1.086,87</b>
Média + 30%	1.412,93
Média - 30%	760,81
Desvio padrão	203,62
Elementos	6

Todos os elementos se encontram dentro dos limites prescritos na 1ª homogeneização (6 elementos), não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) para o imóvel avaliando será de **R\$ 1.086,87/m<sup>2</sup> para outubro de 2.019.**

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

<b>Estatística</b>	<b>Valor</b>
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	<b>1.086,87</b>
DP da Amostra	203,62
Elementos Usados	6,00
Graus de liberdade	5,00
Amplitude Total	245,37
Amplitude (%)	22,6%
<b>Grau de Precisão</b>	<b>III</b>

<b>Observado</b>	<b>Calculado</b>
1.134,00	1.236,64
1.384,38	1.384,38
783,18	854,07
914,08	996,81
1.139,36	1.139,36
834,43	909,95



**Valor do terreno do imóvel avaliando**

**Área do terreno do imóvel avaliando = 125,00 m<sup>2</sup>**

**Vu = R\$ 1.086,87/m<sup>2</sup>**

**Valor do terreno = Área Terreno x Valor Unitário Homogeneizado**

**Valor do terreno = 125,00 m<sup>2</sup> x 1.086,87 R\$ / m<sup>2</sup>**

**Valor do terreno = R\$ 135.858,75**

### Valor das benfeitorias do imóvel avaliando

**A-) Pav. Térreo (71,40 m<sup>2</sup>)**

Idade aparente do imóvel: 35 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial:  $35 / 70 = 50,00 \%$

Padrão: 1.2.3 – Casa Padrão Econômico      **fator f: 0,919**

**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

$K = 0,2963$        $Foc = 0,20 + 0,2963 \times ( 1 - 0,2)$

**Foc = 0,4370**

R<sub>8N</sub> de setembro de 2019 = 1.430,04

Valor da construção = área X R<sub>8N</sub> X f padrão X f conservação

Valor da construção = 71,40 x 1.430,04 x 0,919 x 0,4370 = **R\$ 41.005,61**

**Observação:** o valor dos muros divisórios, entrada de energia, entrada de água, etc, já se encontram no valor acima.



**B-) 1º Pav. Superior (71,40 m²)**

Idade aparente do imóvel: 30 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial:  $30 / 70 = 42,86 \%$ Padrão: 1.2.3 – Casa Padrão Econômico     **fator f: 0,919****Estado do imóvel:** “f” – necessitando de reparos de simples a importantesFator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – FocFoc =  $R + K ( 1 - R )$  , onde

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

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

K = 0,4688                      Foc =  $0,20 + 0,4688 \times (1 - 0,2)$ **Foc = 0,5750**

R8N de setembro de 2019 = 1.430,04

Valor da construção = área X R8N X f padrão X f conservação

Valor da construção =  $71,40 \times 1.430,04 \times 0,919 \times 0,5750 = \mathbf{R\$ 53.954,76}$

**C-) 2º Pav. Superior (71,40 m²)**

Idade aparente do imóvel: 20 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial:  $20 / 70 = 28,57 \%$ Padrão: 1.2.3 – Casa Padrão Econômico    **fator f: 0,919****Estado do imóvel:** “f” – necessitando de reparos de simples a importantesFator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – FocFoc =  $R + K ( 1 - R )$  , onde

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

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

K = 0,5483                  Foc =  $0,20 + 0,5483 \times (1 - 0,2)$ **Foc = 0,6386**

R8N de setembro de 2019 = 1.430,04

Valor da construção = área X R8N X f padrão X f conservação

Valor da construção =  $71,40 \times 1.430,04 \times 0,919 \times 0,6386 = \mathbf{R\$ 59.922,62}$

**D-) EDÍCULA (36,97 m<sup>2</sup>)**

Idade aparente do imóvel: 40 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial:  $40 / 70 = 57,14 \%$ Padrão: 1.2.4 – Casa Padrão Econômico     **fator f: 0,919****Estado do imóvel:** “f” – necessitando de reparos de simples a importantesFator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – FocFoc =  $R + K ( 1 - R )$  , onde

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

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

K = 0,3762                      Foc =  $0,20 + 0,3762 \times (1 - 0,2)$ **Foc = 0,5010**

R8N de setembro de 2019 = 1.430,04

Valor da construção = área X R8N X f padrão X f conservação

Valor da construção =  $36,97 \times 1.430,04 \times 0,919 \times 0,5010 = \mathbf{R\$ 24.341,70}$

## **TOTAL DAS BENFEITORIAS**

**Valor total benfeitorias** = Pav. Térreo + 1º Pav. Superior + 2º Pav. Superior + Edícula

**Valor total benfeitorias** = R\$ 41.005,61 + R\$ 53.954,76 + R\$ 59.922,62 + R\$ 24.341,70

**Valor total benfeitorias** = R\$ 179.224,69

## **RESUMO DAS AVALIAÇÕES**

**Valor do terreno** = R\$ 135.858,75

**Valor das benfeitorias** = R\$ 179.224,69

**Valor do imóvel** = Valor do terreno + Valor das benfeitorias

**Valor do imóvel** = R\$ 135.858,75 + R\$ 179.224,69

**Valor do imóvel** = R\$ 315.083,44

Arredondando teremos: **R\$ 316.000,00**

(trezentos e dezesseis mil reais – data base outubro de 2019)

#### 4-) Conclusão

##### Avaliação do imóvel:

- Matrícula 57.828 junto ao 1º CRI de Guarulhos (fls. 278/279 dos autos): “Um terreno constituído de parte do lote nº 16, da quadra X, do loteamento denominado Parque Uirapuru, perímetro urbano, com a área de 125,00m<sup>2</sup>, medindo 5,00m de frente para a Rua Nove, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 5,00m, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com a outra parte do lote nº 16, do lado esquerdo com o lote nº 15, e, nos fundos com parte do lote 04, todos da mesma quadra. – (IC. 093.62.78.0245.00.000.5)”

**R\$ 316.000,00**

(trezentos e dezesseis mil reais – data base outubro de 2019)

##### **Obs.: O imóvel se encontra atualmente ocupado por:**

**- Julio Cardoso do Santos (sogro do réu);**

**- Jacira Modesto do Santos (sogra do réu);**

**- Raiza Modesto do Santos (filha do Julio e Jacira).**

## 5-) Encerramento

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 46 (quarenta e seis) folhas assinadas digitalmente, além de 1 (um) ANEXO.

Guarulhos, 02 de outubro de 2019.

**Lucas Regis Avancine**

Engenheiro Civil – CREA/SP 5063665620

Membro Titular do IBAPE / SP – N° 1.797

Perito Judicial