
EXMO(A). SR.(ª). DR.(ª). JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS – SÃO PAULO

Proc. Digital nº: **0050367-11.2018.8.26.0224**

Ação: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – COMPRA E VENDA**

Reqte: **ANTONIO KAORU IWAKI E OUTRO**

Reqdo: **PAULO CESAR CORTEZ E OUTRO**

LUCIANO KAY, Engenheiro Civil, Pós Graduado em Engenharia de Avaliação e Perícia, Pós Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos, Pós Graduado em Engenharia Diagnóstica, CREA/SP Nº 5.063.885.117, nomeado na presente ação, como Perito Oficial, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V. Ex.ª a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo, que contém **55 (cinquenta e cinco)** páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo a primeira e a última datada e assinada e anexos.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Guarulhos/SP, 24 de setembro de 2020.

Luciano Kay – Engenheiro Civil
CREA/SP: 5.063.885.117
Assinatura Digital

SUMÁRIO

1	PRELIMINARES.....	3
2	VISTORIA.....	6
3	REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	14
4	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	25
5	MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	26
6	CÁLCULO DO CUSTO De reedição das BENFEITORIAS	34
7	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	41
8	ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES.....	42
9	CONCLUSÃO.....	45
10	ENCERRAMENTO	46
11	ANEXOS.....	47

ANEXO I - ELEMENTOS PESQUISADOS

ANEXO II - CUB/SINDUSCONSP (referente ao mês de julho/2020)

ANEXO III – CERTIDÃO VENAL

1 PRELIMINARES

1.1 OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO

O presente trabalho tem à finalidade e fundamentação técnica de proceder à vistoria, no imóvel que tramita perante esse R. Juízo, para determinação do valor de mercado de venda do imóvel, situado na Rua Embu, nº 99 (oficial) / nº 93 (antigo), Bairro Parque Marabá, Vila Galvão, Município de Guarulhos/SP.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigação específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposições de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal dos imóveis.

1.2 NOMEAÇÃO DO PERITO

O signatário foi honrado com a indicação, através do R. Despacho de fls. 141/142 nomeado para a realização da perícia avaliatória.

1.3 INSTRUÇÃO

O presente trabalho servirá para instruir o processo digital nº: 0050367-11.2018.8.26.0224, na presente ação **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – COMPRA E VENDA**.

1.4 SANEAMENTO DOS AUTOS

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão.

Consta dos autos que:

1.4.1 Conforme consta nos autos, trata-se de uma Ação Cumprimento de Sentença – Compra e Venda, de uma negociação/transação imobiliária efetuada através de instrumento particular de compromisso de venda e compra de um imóvel situado à Rua Embu, nº 99 (oficial) / nº 93 (antigo) no Município de Guarulhos/SP;

1.4.2 Por decisão, indeferida a liminar (fl. 45 dos autos 4036615.74.2013.8.26.0224);

1.4.3 Os requeridos apresentaram contestação (fls. 52/58 dos autos 4036615-74.2013.8.26.0224);

1.4.4 Os requerentes apresentaram réplica (fls. 71/75 dos autos 4036615-74.2013.8.26.0224);

1.4.5 Na fase de especificação probatória as partes não se manifestaram, deixando o seu prazo transcorrer “inalbis” (fl.89 dos autos 4036615-74.2013.8.26.0224);

1.4.6 Intimados, os requeridos não apresentaram sua impugnação (fl.137);

1.4.7 O R. Juízo nos honrou para a produção da prova pericial (fls. 141/142);

1.4.8 Os requerentes não haviam apresentado quesitos. **Não foi nomeado assistente técnico;**

1.4.9 Os requeridos não haviam apresentado quesitos. **Não foi nomeado assistente técnico.**

2 VISTORIA

2.1 DA DATA

Aos **30 de julho de 2020**, o signatário diligenciou para a área em questão e procedeu a vistoria junto ao imóvel.

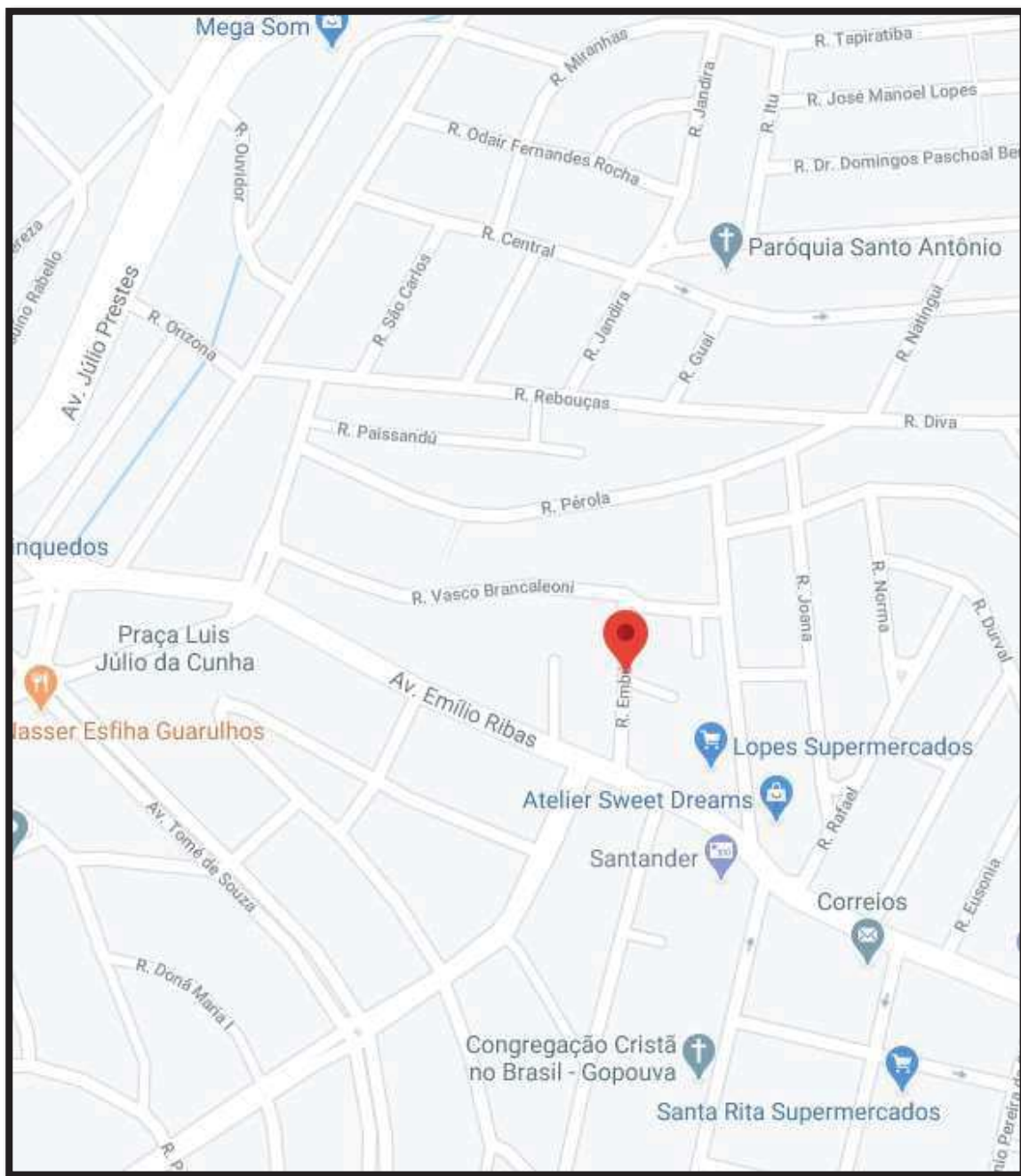
Foi realizada vistoria com o objetivo de levantar os dados internos e externos da edificação para elaboração e orientação dos trabalhos de inspeção visual e mapeamento. Nessa etapa, foram tiradas fotos digitais, apresentada neste parecer.

2.2 DOS ACOMPANHANTES

A vistoria foi acompanhada pelo requerido **Sr. PAULO CESAR CORTEZ**, que presenciou a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao laudo.

2.3 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Embu, nº 99 (oficial) / nº 93 (antigo), Bairro Parque Marabá, Vila Galvão, Município Guarulhos, Estado de São Paulo.



Planta de localização
 (fonte: google maps)

2.5 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E REGIÃO

A Rua Embu, no trecho do imóvel, apresenta traçado em linha reta e perfil inclinado com pista de rolamento asfaltada suportando tráfego de veículos nos dois sentidos de direção.



Vista do trecho da Rua Embu

Trata-se de região, inserida na malha urbana do Município de Guarulhos, com uma ocupação aos arredores típica de residências, além de centros educacionais e comerciais de âmbito local, entre outros.

A Rua Embu é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como pavimentação asfáltica com guias e sarjetas, redes de esgoto, água potável, energia elétrica, telefone, iluminação pública, serviço de coleta de lixo e distribuição postal.

Não foram observados fatores desvalorizantes no entorno, tais como alagamento, deslizamento, erosão e também fatores de ambientes sociais negativos, como favelas, presídios, indústrias poluentes, etc.

2.6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, objeto deste trabalho, é constituído por uma edificação assobradada, em estruturas de concreto armado, vedação em alvenaria, revestimento externo em argamassa com pintura e piso externo cimentado, implantado em terreno de topografia plano e formato irregular, situado em meio de quadra e seu pavimento térreo no nível da via pública para a qual faz frente.



Foto 01: Identificação do imóvel



Foto 02: Fachada do imóvel

2.7 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Segundo competência registraria do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos, o imóvel possui a seguinte descrição:

Medindo dito terreno: 16,80 ms (dezesesseis metros e oitenta centímetros) de frente para a RUA ESTRELA, atual RUA EMBU; da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00 ms (vinte e cinco metros), confronta com Jose Alves; daí, deflete à direita e segue medindo 7,00 ms (sete metros), confrontando com Manoel Barbosa Neto; daí, deflete à esquerda e segue medindo 6,00 ms (seis metros), confrontando com o mesmo Manoel Barbosa Neto; daí, deflete a direita e segue medindo 2,50 ms (dois metros e cinquenta centímetros), confrontando com parte do lote nº 37 de Amélia Correa Pontedeiro Saad Tammus; pelo lado direito mede em uma só extensão 28,00 ms (vinte e oito metros) até atingir o ponto final da referida linha de 2,50 ms (dois metros e cinquenta centímetros), fechando assim o perímetro e encerrando a área de 335,50 m² (trezentos e trinta e cinco metros e cinquenta decímetros quadrados), confrontando nesse lado direito com o prédio nº 102 e o remanescente do terreno, deles vendedores.

Trata-se de um imóvel situada na Rua Embu, nº 99 (oficial) / nº 93 (antigo), com edificação assobradada e edícula, assim distribuídos:

- No andar térreo estão: garagem coberta, uma sala de estar, um banheiro, uma cozinha com copa conjugada, um escritório, uma área de serviço externa e edícula composta por um quarto de despejo e um wc.
- No andar superior estão: três dormitórios, uma suíte (composta por dormitório e banheiro), um banheiro e um terraço (com parte coberto e outra descoberto).

A ligação entre os dois andares é feita através de escada de concreto locada no centro da casa.

O telhado tem estrutura de madeira com telhas cerâmicas sobre laje plana.

Os acabamentos verificados no imóvel vistoriado são:

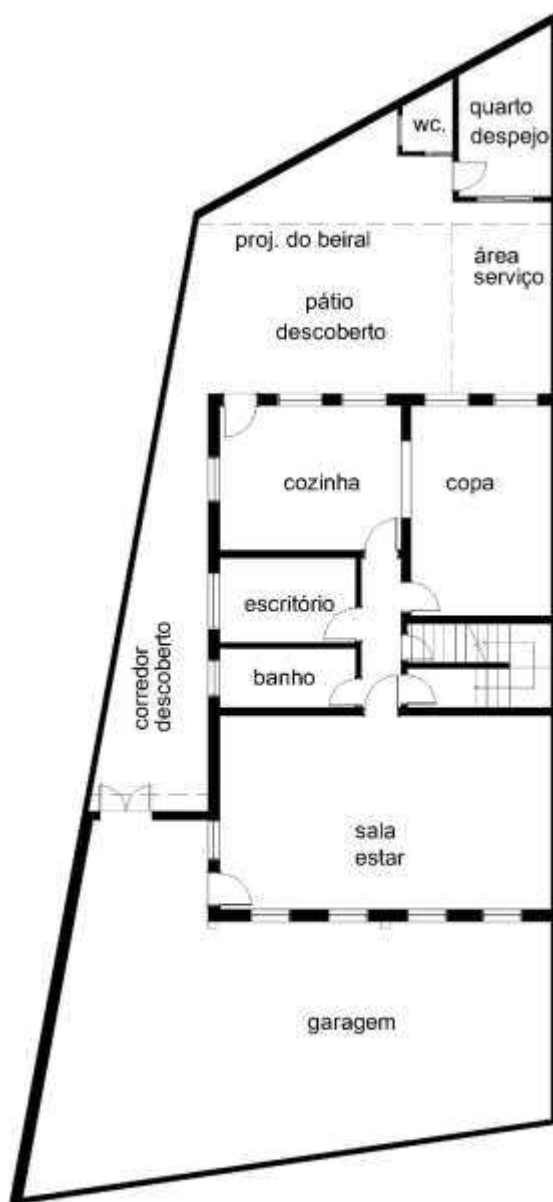
- Piso: Placa cerâmica e pisos de madeira;
- Paredes: Massa fina com pintura látex; placa cerâmica até a laje nas áreas molhadas;
- Forro: Laje revestida em massa fina com pintura látex;
- Esquadrias: alumínio, madeira e pvc.

2.8 DAS ÁREAS UTILIZADAS PARA CÁLCULO

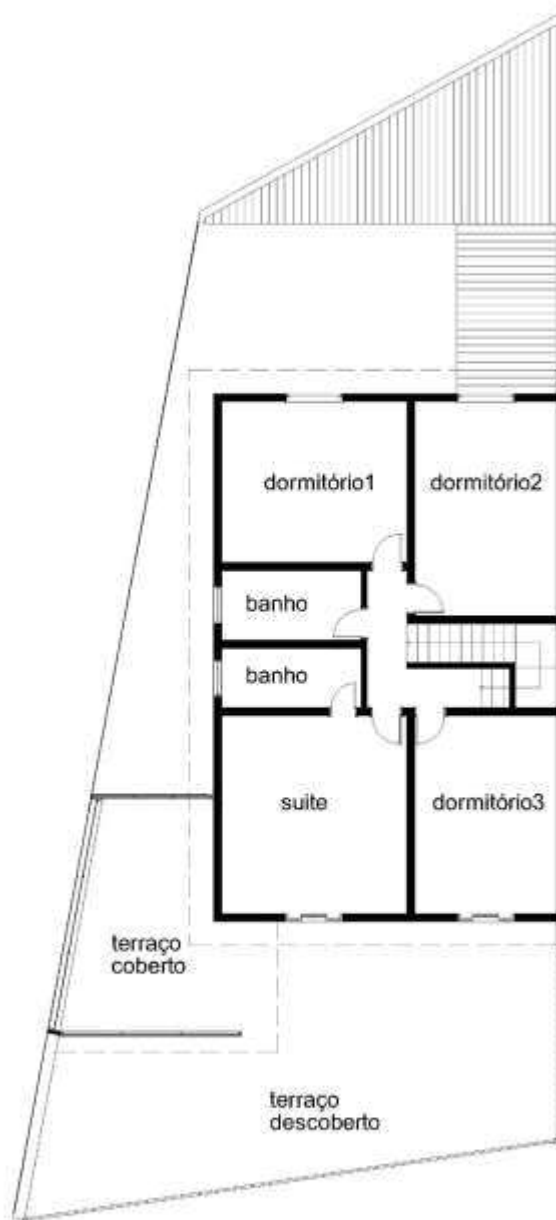
Após realizar todo o cadastramento do imóvel, pode calcular a área do terreno e as edificadas, chegando com seus valores que estão na certidão de valor venal (anexo III), sendo assim, as áreas para os cálculos do valor do imóvel serão consideradas na avaliação as constantes na documentação, que são:

- Área do terreno = 335,50 m²
- Área edificada = 367,58 m²

2.9 CROQUIS DA PLANTA DO IMÓVEL



PLANTA BAIXA
 ANDAR TÉRREO



PLANTA BAIXA
 ANDAR SUPERIOR

3 REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

**REGISTRO FOTOGRÁFICO
NA VISTORIA
ANDAR TÉRREO**



Vista parcial da garagem



Vista parcial da garagem



Vista parcial do teto da garagem – umidade



Vista parcial do teto da garagem – umidade



Vista parcial do teto da garagem – umidade



Vista parcial do teto da garagem – umidade



Vista da entrada social



Vista do quintal



Vista parcial da sala de estar



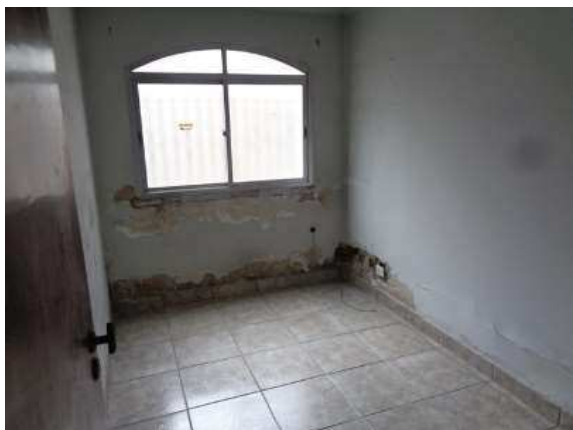
Vista parcial da sala de estar



Vista parcial do banheiro



Vista parcial do teto banheiro - umidade



Vista parcial do escritório–parede c/ umidade



Vista parcial do teto escritório - umidade



Vista parcial da cozinha



Vista parcial da cozinha



Vista parcial da copa



Vista parcial da copa



Vista parcial do hall



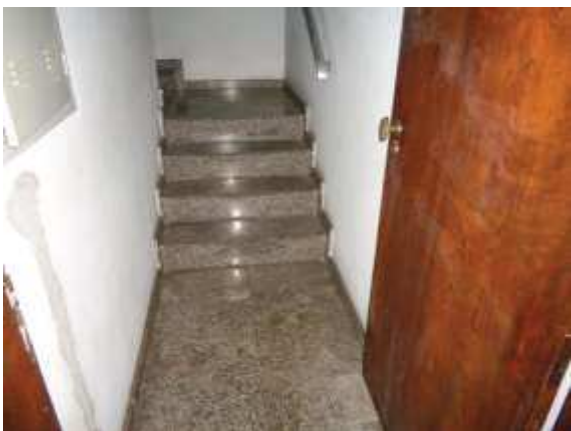
Vista parcial da despensa



Vista parcial do quadro de distribuição



Vista parcial do quadro de distribuição



Vista parcial da escada



Vista parcial da escada



Vista parcial da área de serviço



Vista parcial do abrigo de gás



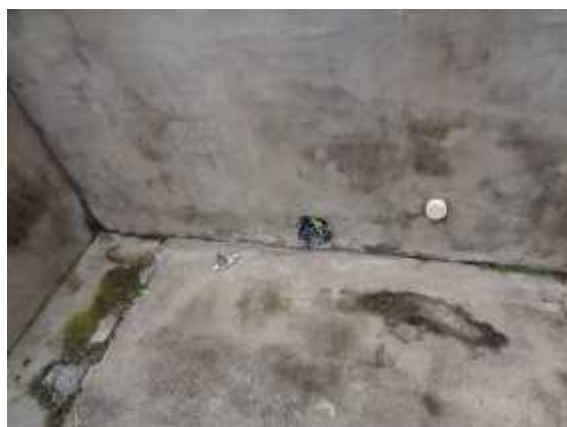
Vista parcial do quintal



Vista parcial do quintal



Vista parcial do pátio descoberto



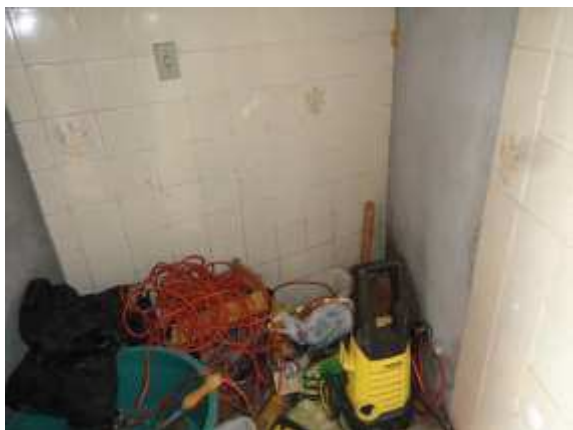
Vista parcial do pátio descoberto-elétrica



Vista parcial da edícula



Vista parcial da porta da edícula



Vista parcial do wc. - edícula



Vista parcial do wc. – edícula



Vista parcial do quarto despejo – edícula



Vista parcial do quarto despejo – edícula

REGISTRO FOTOGRÁFICO
NA VISTORIA
ANDAR SUPERIOR



Vista parcial do dormitório 1



Vista parcial do dormitório 1



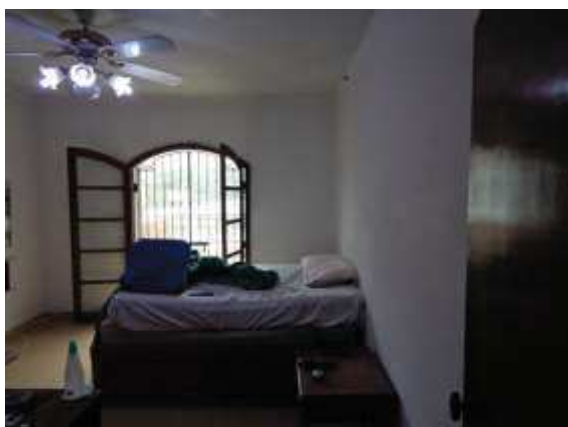
Vista parcial do dormitório 2



Vista parcial do dormitório 2



Vista parcial do roupeiro



Vista parcial do dormitório 3



Vista parcial da suíte



Vista parcial da suíte



Vista parcial do banheiro – suíte



Vista parcial do banheiro – suíte



Vista parcial do terraço



Vista parcial do terraço



Vista parcial do terraço



Vista parcial do terraço



Vista parcial do terraço



Vista parcial do terraço



Vista parcial da fachada frontal



Vista parcial da fachada posterior

4 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

4.1 NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- ❖ Norma Brasileira para Avaliação de Bens – NBR 14.653 (1 e 2)
- ❖ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011

4.2 METODOLOGIA EMPREGADA

Em função das características do imóvel avaliando e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda foi utilizado o **Método Evolutivo**, que consiste obter um valor total do imóvel somando o valor do terreno (determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por homogeneização de fatores), acrescentando os custos de reedição de benfeitorias ou custo de reprodução (determinado pelo Método de Quantificação de Custo) devidamente depreciadas e multiplicadas pelo fator de comercialização, pela fórmula:

$$VI = (Vt + Cb) Fc \quad \text{onde:}$$

VI = valor de mercado do imóvel;

Vt = valor do terreno;

Cb = custo de reedição da benfeitoria depreciada;

Fc = fator de comercialização.

5 MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

5.1 METODOLOGIA EMPREGADA

Para a avaliação do terreno foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR – 14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Nos elementos com benfeitorias será descontado do valor ofertado o custo estimado das edificações no estado em que se encontram, utilizando-se do método do custo de reprodução, conforme as normas de avaliação, considerando o custo unitário de construção, padrão construtivo e estado de conservação depreciado pelo critério de Ross Heidecke.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição “t” de Student com confiança de 80% consoante com a Norma Brasileira.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

5.2 SELEÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

Verificou-se, após pesquisa de mercado realizada na região que existiam imóveis à venda para levantamento e amostragem como referência na aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** - método este preferencial utilizado para avaliações de imóveis.

5.3 HOMOGENEIZAÇÃO

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Os elementos amostrados serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados a seguir, conforme recomendação das normas:

- Fo: Oferta
- Fa: Área
- Fl: Localização
- Foc: Fator Conservação
- Fp: Fator Padrão Acabamento

Fator Oferta (Fo): esse fator apresentou entre as amostragens coletadas apenas imóveis à venda (ofertados), ou seja, houve necessidade de correção por homogeneização para esse Fator entre as amostras, **sendo que foi utilizado o fator 0,90 para todas.**

Fator Área (Fa): Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

Fator Localização (Fl): esse fator leva em conta possíveis valorizações ou desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação.

Fator Conservação (Foc): esse fator é aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis da amostra.

Fator Padrão de Acabamento (Fp): Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando.

Obs. Todas as amostras utilizadas são de imóveis localizados na região do Imóvel Avaliando, o que garante maior exatidão no resultado da avaliação, por possuírem os mesmos qualitativos mercadológicos.

5.4 TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	A. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local	F. Área	N/A	N/A	N/A	N/A	Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 470.000,00	125,00	R\$ 256.497,98	0,900	R\$ 1.332,02	1,000	0,884	1,000	1,000	1,000	1,000	0,884	R\$ 1.177,37
2	R\$ 595.000,00	124,00	R\$ 404.037,19	0,900	R\$ 1.060,18	1,000	0,883	1,000	1,000	1,000	1,000	0,883	R\$ 936,15
3	R\$ 550.000,00	156,00	R\$ 330.271,76	0,900	R\$ 1.055,95	1,000	0,909	1,000	1,000	1,000	1,000	0,909	R\$ 959,56
4	R\$ 450.000,00	125,00	R\$ 248.951,64	0,900	R\$ 1.248,39	1,000	0,884	1,000	1,000	1,000	1,000	0,884	R\$ 1.103,45
5	R\$ 638.000,00	187,00	R\$ 335.669,83	0,900	R\$ 1.275,56	1,000	0,930	1,000	1,000	1,000	1,000	0,930	R\$ 1.185,69
6	R\$ 600.000,00	312,00	R\$ 196.049,41	0,900	R\$ 1.102,41	1,000	0,982	1,000	1,000	1,000	1,000	0,982	R\$ 1.082,57
7	R\$ 870.000,00	171,00	R\$ 571.827,05	0,900	R\$ 1.234,93	1,000	0,919	1,000	1,000	1,000	1,000	0,919	R\$ 1.135,15
8	R\$ 850.000,00	250,00	R\$ 321.043,39	0,900	R\$ 1.775,83	0,731	0,929	1,000	1,000	1,000	1,000	0,661	R\$ 1.173,06

Média	R\$ 1.260,66	Média	R\$ 1.094,13
Desvio	232,583	Desvio	97,476
Coef. de variação	0,184	Coef. de variação	0,089

Média Saneada	R\$ 1.094,13
Limite Inferior	R\$ 765,89
Limite Superior	R\$ 1.422,36
Amostras Saneadas	8
Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 367.100,00
	335,50		R\$1.094,13		1,00		

Rua La Paz, nº 146 – Vila Helena – Jundiaí – SP – Cel. (11) 98275-1350
 e-mail : Luciano.kay@uol.com.br

5.5 VALORES HOMOGENEIZADOS (X_i), EM R\$/m²

5.5.1 MÉDIA (" \bar{X} ")

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n} \qquad \bar{X} = 1.094,13$$

5.5.2 DESVIO PADRÃO (" S ")

$$S = \left[\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n-1} \right]^{\frac{1}{2}} \qquad S = 97,476$$

5.6 VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente (d) entre o desvio de cada amostra ($|X_i - \bar{X}|$) e o desvio padrão (S) deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$$

Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,85

$$\text{Amostra 1: } d = \frac{|1.177,37 - 1.094,13|}{97,476} = 0,854 < 1,85 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 2: } d = \frac{|936,15 - 1.094,13|}{97,476} = 1,621 < 1,85 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 3: } d = \frac{|959,56 - 1.094,13|}{97,476} = 1,381 < 1,85 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 4: } d = \frac{|1.103,45 - 1.094,13|}{97,476} = 0,096 < 1,85 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 5: } d = \frac{|1.185,69 - 1.094,13|}{97,476} = 0,939 < 1,85 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 6: } d = \frac{|1.082,57 - 1.094,13|}{97,476} = 0,119 < 1,85 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 7: } d = \frac{|1.135,15 - 1.094,13|}{97,476} = 0,421 < 1,85 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 8: } d = \frac{|1.173,06 - 1.094,13|}{97,476} = 0,810 < 1,85 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

5.7 CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

Os limites do intervalo de confiança (L_i e L_s) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$L_i = \bar{X} - t_c * \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

$$L_s = \bar{X} + t_c * \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Na qual t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (L_i):

$$L_i = 1.094,13 - 1,415 * \frac{97,476}{\sqrt{7}} = 1.042,00$$

Limite superior do intervalo de confiança (L_s):

$$L_s = 1.094,13 + 1,415 * \frac{97,476}{\sqrt{7}} = 1.146,26$$

5.8 CÁLCULO DO CAMPO ARBITRIO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em $\pm 15\%$ em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 930,01 a R\$ 1.258,25

5.9 TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

O valor unitário do terreno homogeneizado, calculado, resultou para **julho de 2020** em:

Valor Unitário do terreno = **R\$ 1.094,13/m²**

5.10 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (Vt)

O valor do terreno resultou em:

Valor terreno avaliando = Valor unitário terreno x Área terreno

Valor terreno avaliando = R\$ 1.094,13/m² x 335,50 m²

Valor terreno avaliando = R\$ 367.080,62

Será adotado em números redondos:

Vt = R\$ 367.100,00

(trezentos e sessenta e sete mil, cem reais), para julho de 2020.

6 CÁLCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DAS BENFEITORIAS

6.1 METODOLOGIA EMPREGADA

Para o cálculo do Custo de Reedição de Benfeitorias ou Custo de Reprodução será empregado o conceito normatizado pela Norma Técnica ABNT/NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), assim definido no item 3.9.3:

Ítem 3.9.3: “*Custo de Reedição: Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra*”.

Assim, necessariamente, será encontrado o **custo de reprodução** (determinado pela área construída multiplicada pelo CUB médio residencial) levando em conta a sua respectiva **depreciação física**, observando o **estado de conservação atual do bem** (aplicação da Tabela Ross-Heidecke) conforme a vistoria pericial realizada.

6.2 CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES-SINDUSCON/SP

Consequentemente, para o cálculo de Custo da Reedição do Imóvel Avaliando com área total construída de 367,58 m² será utilizado como referência o CUB/M² Residencial, padrão R8-N do mês de **julho de 2020** (Fonte: https://sindusconsp.com.br/wp-content/uploads/2020/08/07_julho_2020.pdf) e posteriormente serão aplicadas as respectivas depreciações físicas conforme a Tabela Ross-Heidecke.

CUB/M² = R\$ 1.468,15 CUB MÉDIO RESIDENCIAL PADRÃO R8-N

6.3 FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (Foc)

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross-Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (Foc)** para levar em conta a depreciação.

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

R= coeficiente residual correspondente ao padrão

K = coeficiente Ross-Heidecke

De acordo com a tabela de “Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo do IBAPE/SP”, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel avaliando se classifica como:

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Primeiramente, a vida útil residual é determinada em percentagem com suporte na Tabela Ross-Heidecke para posteriormente identificar o percentual de depreciação a ser adotado em conformidade com o estado físico de conservação do imóvel avaliando, conforme o desenvolvimento a seguir:

Grupo: 2. Casa

Padrão Construtivo: Padrão Médio

Idade Referencial (Ir) = 70 anos

Valor Residual (R) = 20 %

Idade Aparente: 30 anos

Calcula-se a Idade em % de Vida Referencial (*aplicar regra de três simples*)

70 anos ————— 100

30 anos ----- X

$70.X = (100 \times 30)$

$X = 3.000 / 70 = 42,85\%$

Obs. Como não há essa percentagem (42,85%) prevista na tabela utiliza-se a mais próxima, ou seja, 42%.

Idade da Vida Referencial = 42%

Conseqüentemente, determina-se o Estado de Conservação Aparente, conforme as nomenclaturas da tabela. Para o presente caso o Estado de Conservação do imóvel avaliando se classifica na Letra F (Necessitando de reparos simples a importantes, Fonte: Quadro 1 – Estado de Conservação - Ec).

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência. Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6640	0,5903	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6275	0,5593	0,4584	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5685	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Resumo do imóvel avaliando:

Ir (idade referencial)	=	70 anos
Ie (idade da edificação)	=	30 anos
R (valor residual)	=	20 %
Idade em % da vida referencial	=	42,86
Estado de conservação: necessitando reparos simples (f)		
K (coeficiente de Ross-Heidecke)=		0,4688

Conforme o citado estudo, considerando a classificação adotada – “casa padrão médio”, a idade de 30 anos, estado de conservação “necessitando de reparos simples a importantes” (f), Idade Referencial (Ir) de 70 anos e Valor Residual (R) de 20%, o “Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação” (Foc) resulta em

$$Foc = R + k (1 - R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,4688 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,57504$$

6.4 VALOR DA REEDIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O valor da benfeitoria (Vb) é calculado pela expressão:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

$$Vb = 1.468,15 \times 1,386 \times 367,58 \times 0,57504$$

$$Vb = 430.114,01$$

Será adotado em números redondos:

Vi = R\$ 430.100,00

(quatrocentos e trinta mil, cem reais), para julho de 2020.

7 VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VI)

Fator de Comercialização (Fc): Todas as características que envolvem o referido imóvel, tais como de sua situação, localização, características físicas, bem como da conjuntura imobiliária local e outros aspectos, já foram devidamente considerados no cálculo do valor do imóvel (vide itens anteriores), assim, o Fator de Comercialização adotado será igual “1,00”.

Do exposto anteriormente, o valor do imóvel resulta o valor do terreno mais o valor da benfeitoria com suas estruturas complementares:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

onde:

$$VI = \text{Valor do Imóvel}$$

$$VT = \text{R\$ } 367.100,00$$

$$VB = \text{R\$ } 430.100,00$$

$$Fc = 1,00$$

$$VI = (\text{R\$ } 367.100,00 + \text{R\$ } 430.100,00) \times 1,00$$

$$VI (\text{Valor do Imóvel}) = \text{R\$ } 797.200,00 (\text{julho}/2.020)$$

(setecentos e noventa e sete mil, duzentos reais)

8 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

8.1 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO TERRENO

Portanto, aplicando as tabelas da referida Norma, a avaliação ora realizada pela homogeneização através de tratamento por fatores, se enquadra no **Grau II de Fundamentação** e, em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ter resultado inferior a 30% (10%), a **Precisão se enquadra no Grau III**, grau máximo de especificação da ABNT NBR 14.653-2 e da Norma IBAPESP/2011.

Fundamentação do Terreno

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 10%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

8.2 FUNDAMENTAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Portanto, aplicando as tabelas da referida Norma, a avaliação ora realizada pela quantificação de custo de benfeitorias, se enquadra no **Grau II de Fundamentação**.

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 12 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 14 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

8.3 FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Portanto, aplicando as tabelas da referida Norma, a avaliação ora realizada pelo método evolutivo, se enquadra no **Grau II de Fundamentação**.

Fundamentação do Metodo Evolutivo

Tabela 7 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2 Pontos
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 8 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

9 CONCLUSÃO

Para o cálculo em valor em questão, foi utilizado o **Método Evolutivo**, que consiste em determinar o valor de mercado do imóvel através da composição do valor do terreno (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) com o Custo de Reprodução da área edificada devidamente depreciada e aplicado o Fator de Comercialização.

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os para os parâmetros adotados para a homogeneização, em conformidade com as normas do IBAPE, encontra-se identificados no corpo do laudo ao presente trabalho.

Nos elementos com benfeitorias para calcular o custo do terreno será descontado do valor ofertado o custo estimado das edificações no estado em que se encontram, utilizando-se do método do custo de reprodução, conforme as normas de avaliação, considerando o custo unitário de construção, padrão construtivo e estado de conservação depreciado pelo critério de Ross Heidecke.

Após conclusão dos estudos necessários, e pesquisas, o signatário conclui que o imóvel avaliando, Residência Unifamiliar, não apresentou, rachaduras ou trincas que comprometam sua estabilidade, pelos cálculos demonstrados no corpo deste laudo, temos os valores determinados **com data base para o mês de julho de 2020**, corresponde:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Terreno: R\$ 367.100,00

Benfeitoria: R\$ 430.100,00

Total: R\$ 797.200,00

(setecentos e noventa e sete mil, duzentos reais)

10 ENCERRAMENTO

O signatário declara ter sua conduta ética profissional norteada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre os bens que são objetos do presente trabalho.

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário dá por encerrada a sua tarefa com a elaboração do presente LAUDO que consta de **55 (cinquenta e cinco) folhas** deste papel, as anteriores rubricadas na parte inferior e este último datado e assinado e anexo.

Guarulhos/SP, 24 de setembro de 2020.

Luciano Kay – Engenheiro Civil

CREA/SP: 5.063.885.117

Assinatura Digital

11 ANEXOS

ANEXO I - ELEMENTOS PESQUISADOS

ANEXO II - CUB/SINDUSCONSP (referente ao mês de julho/2020)

ANEXO III - CERTIDÃO VENAL

ANEXO I
ELEMENTOS PESQUISADOS

Amostra 1

Endereço:		RUA VASCO BRANCALEONI, Nº 110		Cidade:	GUARULHOS	UF:	SP
Bairro:		PARQUE MARABÁ					
Informante:		BIANCO IMÓVEIS LTDA EPP		FONE: (11) 2461-3131			
Área Priv./Constr.:	157,00	Topografia:		Residencial	Testada:		
Área do Terreno:	125,00	Uso:		Residencial	Profundidade		
Tipo:	Casa	Classificação:		Casa Médio			
Idade Aparente:	10	Padr. de Acabamento:		Normal	Mult. Frentes:		
Qtd. Dorm.:		Est. de Conservação:		Reparos simples	Superfície:		
Valor de Mercado:	R\$ 470.000,00	Valor da Construção:		R\$ 256.497,98	Formato:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :		R\$ 1.332,02	Data Amost.:		set/20
Observações:							



Amostra 2

Endereço:		RUA RABELO FREITAS, Nº 128		Cidade:	GUARULHOS	UF:	SP
Bairro:		PARQUE SANTO ANTONIO					
Informante:		FERRARI RAMOS		FONE: (11) 4965-8100			
Área Priv./Constr.:	193,00	Topografia:		Residencial	Testada:		
Área do Terreno:	124,00	Uso:		Residencial	Profundidade		
Tipo:	Casa	Classificação:		Casa Superior			
Idade Aparente:	10	Padr. de Acabamento:		Normal	Mult. Frentes:		
Qtd. Dorm.:		Est. de Conservação:		Reparos simples	Superfície:		
Valor de Mercado:	R\$ 595.000,00	Valor da Construção:		R\$ 404.037,19	Formato:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :		R\$ 1.060,18	Data Amost.:		set/20
Observações:							



Amostra 3

Endereço:		RUA MANGUEIRINHA, Nº 40		Cidade:	GUARULHOS	UF:	SP
Bairro:		JARDIM VILA GALVÃO					
Informante:							
Área Priv./Constr.:	220,00	Topografia:		Residencial	Testada:		
Área do Terreno:	156,00	Uso:		Residencial	Profundidade		
Tipo:	Casa	Classificação:		Casa Médio			
Idade Aparente:	20	Padr. de Acabamento:		Normal	Mult. Frentes:		
Qtd. Dorm.:		Est. de Conservação:		Reparos simples	Superfície:		
Valor de Mercado:	R\$ 550.000,00	Valor da Construção:		R\$ 330.274,76	Formato:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m ² :		R\$ 1.055,95	Data Amost.:		set/20
Observações:							



Amostra 4

Endereço:		RUA CLEMENTE FERREIRA, Nº 52		Cidade:	GUARULHOS	UF:	SP
Bairro:		JARDIM VILA GALVÃO					
Informante:		ZUCCARO IMÓVEIS FONE: (11) 2408-7888					
Área Priv./Constr.:	200,00	Topografia:		Testada:			
Área do Terreno:	125,00	Uso:	Residencial	Profundidade			
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Simples				
Idade Apartente:	11	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:			
Qtd. Dorm.:		Est. de Conservação:	Reparos simples	Superfície:			
Valor de Mercado:	R\$ 450.000,00	Valor da Construção:	R\$ 248.951,64	Formato:			
Oferta / Transação	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.248,39	Data Amost.:			set/20
Observações:							



Amostra 5

Endereço:		RUA ASPIRANTE FREDERICO DOS SANTOS, Nº 50		Cidade:	GUARULHOS	UF:	SP
Bairro:		JARDIM VILA GALVÃO					
Informante:		PEDRO DE PONTES MARTINEZ FONE: (11) 99159-3108					
Área Priv./Constr.:	250,00	Topografia:		Testada:			
Área do Terreno:	187,00	Uso:	Residencial	Profundidade			
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio				
Idade Apartente:	30	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:			
Qtd. Dorm.:		Est. de Conservação:	Reparos simples	Superfície:			
Valor de Mercado:	R\$ 638.000,00	Valor da Construção:	R\$ 335.669,83	Formato:			
Oferta / Transação	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.275,56	Data Amost.:			set/20
Observações:							



Amostra 6

Endereço:		RUA PEDRO ALVARES CABRAL, Nº 420		Cidade:	GUARULHOS	UF:	SP
Bairro:		JARDIM VILA GALVÃO					
Informante:		OLUPAC IMÓVEIS FONE: (11) 2088-4141					
Área Priv./Constr.:	120,00	Topografia:		Testada:			
Área do Terreno:	312,00	Uso:	Residencial	Profundidade			
Tipo:	Casa	Classificação:	Casa Médio				
Idade Apartente:	10	Padr. de Acabamento:	Normal	Mult. Frentes:			
Qtd. Dorm.:		Est. de Conservação:	Reparos simples	Superfície:			
Valor de Mercado:	R\$ 600.000,00	Valor da Construção:	R\$ 196.049,41	Formato:			
Oferta / Transação	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.102,41	Data Amost.:			set/20
Observações:							



Amostra 7

Endereço: RUA MATHIAS ALBUQUERQUE, Nº 63		Cidade: GUARULHOS	UF: SP
Bairro: JARDIM VILA GALVÃO			
Informante: C4 BROKERS IMÓVEIS FONE: (11) 4803-2002			
Área Priv./Constr.:	239,00	Topografia:	Testada:
Área do Terreno:	171,00	Uso:	Residencial
Idade Apartente:	10	Classificação:	Casa Superior
Otd. Dorm.:		Padr. de Acabamento:	Normal
Valor de Mercado:	R\$ 870.000,00	Est. de Conservação:	Regular
Oferta/Transação:	Oferta	Valor da Construção:	R\$ 571.827,05
Observações:		Unitário/m²:	R\$ 1.234,93
			Data Amost.: set/20



Amostra 8

Endereço: RUA JOANA, Nº 29		Cidade: GUARULHOS	UF: SP
Bairro: PARQUE MARABÁ			
Informante: RUGENE & TRIVINHO IMOBILIÁRIA FONE: (11) 99339-8759 (11) 99442-4969			
Área Priv./Constr.:	190,00	Topografia:	Testada:
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Residencial
Idade Apartente:	20	Classificação:	Casa Médio
Otd. Dorm.:		Padr. de Acabamento:	Normal
Valor de Mercado:	R\$ 850.000,00	Est. de Conservação:	Reparos simples
Oferta/Transação:	Oferta	Valor da Construção:	R\$ 321.043,39
Observações:		Unitário/m²:	R\$ 1.775,83
			Data Amost.: set/20

