



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL
MM. JUIZ DE DIREITO VALMIR MAURICI JÚNIOR DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE POÁ, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº: 0018411-88.2008.8.26.0462

MANUEL LOURENÇO PARREIRA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe vem mui respeitosa e perante Vossa Excelência:

- Apresentar o Laudo Pericial de Avaliação Final
- Requerer o depósito do valor reservado em nome deste perito Fls. 248 dos autos, portador do RG: 9.473.925-0 e inscrito no CPF sob o nº 073.377.218-89, pela **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO – REGIONAL MOGI DAS CRUZES, OFÍCIO SPP Nº: 116/2019.**

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

São Paulo, 25 de julho de 2019.

25/07/2019

X Manuel L. Parreira

MANUEL LOURENÇO PARREIRA
PERITO JUDICIAL AVALIADOR

Assinado por: MANUEL LOURENCO PARREIRA:07337721889



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

I - HISTÓRICO

Aos Seis dias do mês de Dezembro de 2018 Fls. 241 dos autos, este Perito **MANUEL LOURENÇO PARREIRA**, CREA-SPNº0682494384, foi nomeado pelo **EXMO MM. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÁ, ESTADO DE SÃO PAULO**, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referente aos autos na ação judicial Nº: **0018411-88.2008.8.26.0462**.

II - CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Da Perícia com o objetivo avaliar o imóvel localizado à **Rua Clemente Cunha Ferreira, 1100, Condomínio Águasda Colina, casa 33**, CEP: 08552-330- Vila Perracini, Comarca de Poá, Cidade de São Paulo.

III - EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital e uma trena de 50m Fiberglass Tape JC-J501 5mm DTOOLS. Ambos equipamentos se encontram devidamente vistoriados e aprovados no aspecto da qualidade de suas precisões.

IV - DOS EXAMES

Feita a leitura dos autos, e identificado a necessidade de diligência ao endereço do imóvel.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Foi solicitada, via petição em 19 de junho de 2019, por este Perito, **diligência para o dia 17/07/2019 às 11:00 horas**, para as avaliações pertinentes ao objeto da lide.

Nesta data não compareceu nenhum dos representantes/assistentes técnicos das partes.

Fui recebido pelo Síndico do condomínio Residencial Águas da Colina o Sr. **NATAL BRITO DOS SANTOS**, RG: 12.644.446-8, que permitiu a entrada no Condomínio para análise e fotos externas do imóvel objeto da lide.

Para elaboração do Laudo, foram feitas as seguintes considerações:

- a) O valor do m² e aluguel de imóveis na região e adjacências;
- b) O atual estado de conservação do imóvel;
- c) Os imóveis da vizinhança (adjacentes);
- d) A localização geográfica do imóvel;
- e) Possíveis benfeitorias no imóvel;
- f) A existência da Infraestrutura já instalada no bairro do imóvel;
- g) Condição sócio econômica e sociais da área e adjacências;
- h) Topografia do terreno.

Após as análises criteriosas efetuadas, este Perito chegou às conclusões sobre a avaliação, que se encontram explicitadas no capítulo **IX- ESCLARECIMENTOS E CONCLUSÃO** deste Laudo de Avaliação Pericial Final.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

V - DA METRAGEM DO IMÓVEL

| Rua Clemente Cunha Ferreira, 1100, Condomínio Águas da Colina, casa 33 - Município de Poá - CEP: 08552-330 | METRAGEM | | ÁREA (m²) | ÁREA (m²) |
|--|----------|---------|-----------|-----------|
| | a | b | 71,40 | 71,40 |
| ÁREAS CONSTRUÍDAS | 3,50 | 9,20 | 32,20 | 71,40 |
| CASA 33 | 3,50 | 11,20 | 39,20 | |
| ÁREA DO TERRENO | a/b (m) | c/d (m) | ÁREA (m²) | ÁREA (m²) |
| ÁREA DO TERRENO | 5,15 | 12,30 | 63,35 | 63,35 |

VI - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado é composto por 01 (Uma) residência assobradada, tipo multifamiliar, em condomínio fechado, com topografia plana em relação ao arruamento. O terreno é classificado com dimensões regulares e seco.

O Local onde se situa a área objeto da demanda objetivado no presente Laudo Técnico, apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, energia elétrica, transporte coletivo e vias pavimentadas.

Segue abaixo os cômodos das casas construídas no terreno:

- **Casa:** No **piso Térreo** em nível com arruamento: Garagem para 02 carros, 01 Sala e 01 Cozinha; no **piso Superior com** 02 Dormitórios e 01 Banheiro.

O imóvel tem **matrícula sob nº 66.083**, do **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, COMARCA DE POÁ**.

O alvará definitivo de construção foi aprovado sob nº 356/05.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL VII - DA LOCALIZAÇÃO

a) A Figura seguir indica a localização geográfica do terreno (Google Earth):



b) A Figura a seguir indica a localização geográfica do imóvel (Google Maps):



Rua Clemente Cunha Ferreira, 1100 - Conj. Res. Bela Vista
Poá - SP, 08552-330

<https://www.google.com/search?q=Rua+Clemente+Cunha+Ferreira%2C+1100%2C+po%C3%A1&q=Rua+Clemente+Cunha+Ferreira%2C+1100%2C+po%C3%A1&ags=chrome..69157.4738108&source=chrome&le=UTF-8>



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

VIII – RESPOSTA AOS QUESITOS

a) QUESITOS DA REQUERENTE

Não quesitos elaborados da requerente.

b) QUESITOS DA REQUERIDA

Não quesitos elaborados da requerida.

IX – ESCLARECIMENTOS E CONCLUSÃO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda e respectivo valor para locação.

Na avaliação utilizamos o método "Comparativo Direto", onde o valor é apurado pela comparação de dados de mercado de imóveis coletados na região, porém em condições normais de uso e ocupação conforme **NBR 14.653-2**.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. Além dos fatores já listados no capítulo IV (Dos Exames), ainda se destacam: as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança, a higienização, aspectos da mobilidade (tipos de transportes que atende a região), lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, existência de comércio, escolas, igrejas, enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra "Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68" nos ensina que:

Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados... para uma avaliação a ponto de mercado... estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto de mercado... estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão. Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado. (TRAVASSOS, 1991, p. 68).

O imóvel avaliado é composto por 01 (Uma) residência assobradada, tipo multifamiliar, em condomínio fechado, com topografia plana com aclive até 5% em relação ao arruamento e classificado com dimensões regulares e seco.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador firmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e recentes vide "**ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS**".

A avaliação foi realizada método comparativo conforme NBR 14653-1:2001 da ABNT, bem como nas demais partes que a compõem, utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de **R\$ 290.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)**.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

ANEXO II - AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m²)

ANEXO III - PLANTAS E MEMORIAL DESCRITIVO

ANEXOS:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

ANEXO II - AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m²)

ANEXO III - PLANTAS E MEMORIAL DESCRITIVO

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO

ANEXO V - FOTOS



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

a) Amostras Levantadas e tratadas:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

| Nº | Fator Correção | BAIRRO (POÁ) | Código Referência | IDADE (Anos) | Area Terreno | Area Útil Construída | Quartos | Garagem | TIPO | Valor do Imóvel (R\$) | VALOR R\$/M² |
|--------------|----------------|---------------|-------------------|--------------|--------------|----------------------|---------|---------|--------------|-----------------------|--------------|
| 1 | 0,95 | Água Vermelha | COD. 64 | 5 | - | 65 | 2 | 1 | casa sobrado | R\$ 260.000,00 | R\$ 3.800,00 |
| 2 | 0,95 | Centro | COD. SO0003 | 5 | - | 92 | 2 | 2 | casa sobrado | R\$ 380.000,00 | R\$ 3.923,91 |
| 3 | 0,95 | Água Vermelha | COD. KREC91 | 5 | - | 92 | 2 | 2 | casa sobrado | R\$ 230.000,00 | R\$ 3.361,54 |
| 4 | 0,95 | V. Ferracini | COD. 167 | 15 | - | 64 | 2 | 1 | casa térrea | R\$ 215.000,00 | R\$ 4.065,00 |
| 5 | 0,95 | V. Aurea | COD. 293-IM294857 | 20 | - | 50 | 2 | 1 | casa térrea | R\$ 310.000,00 | R\$ 4.601,56 |
| 6 | 0,95 | V. Amélia | COD. PO947 | 25 | - | 58 | 2 | 1 | casa sobrado | R\$ 220.000,00 | R\$ 3.603,45 |
| 7 | 0,95 | Centro | COD. SO0162 | 15 | - | 97 | 3 | 2 | casa sobrado | R\$ 380.000,00 | R\$ 3.721,65 |
| 8 | 0,95 | Jd Sta Helena | COD. PO585 | 15 | - | 72 | 2 | 2 | casa sobrado | R\$ 270.000,00 | R\$ 3.562,50 |
| 9 | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | | | | | R\$ 30.659,61 | |

b) Amostras Homogeneizadas:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

| Nº | Fator Correção | BAIRRO (POÁ) | Código Referência | IDADE (Anos) | Area Terreno | Area Útil Construída | Quartos | Garagem | TIPO | Valor do Imóvel (R\$) | VALOR R\$/M² |
|--------------|----------------|---------------|-------------------|--------------|--------------|----------------------|---------|---------|--------------|-----------------------|--------------|
| 1 | 0,95 | Água Vermelha | COD. 64 | 5 | - | 65 | 2 | 1 | casa sobrado | R\$ 260.000,00 | R\$ 3.800,00 |
| 2 | 0,95 | Centro | COD. SO0003 | 5 | - | 92 | 2 | 2 | casa sobrado | R\$ 380.000,00 | R\$ 3.923,91 |
| 3 | 0,95 | V. Ferracini | COD. 167 | 15 | - | 50 | 2 | 1 | casa térrea | R\$ 215.000,00 | R\$ 4.065,00 |
| 4 | 0,95 | V. Amélia | COD. PO947 | 25 | - | 58 | 2 | 1 | casa sobrado | R\$ 220.000,00 | R\$ 3.603,45 |
| 5 | 0,95 | Centro | COD. SO0162 | 15 | - | 97 | 3 | 2 | casa sobrado | R\$ 380.000,00 | R\$ 3.721,65 |
| 6 | 0,95 | Jd Sta Helena | COD. PO585 | 15 | 0 | 72 | 2 | 2 | casa sobrado | R\$ 270.000,00 | R\$ 3.562,50 |
| 7 | | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | | | | | R\$ 22.696,51 | |



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

c) Amostras com tratamento matemático:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

| Nº | Fator Correção | BAIRRO (POÁ) | Código Referência | IDADE (Anos) | Área Terreno | Área Util Construída | Quartos | Garagem | TIPO | Valor do imóvel (R\$) | VALOR R\$/M² |
|--------------|----------------|---------------|-------------------|--------------|--------------|----------------------|---------|---------|--------------|-----------------------|--------------|
| 1 | 0,95 | Água Vermelha | COD. 44 | 5 | - | 65 | 2 | 1 | casa sobrado | R\$ 240.000,00 | R\$ 3.800,00 |
| 2 | 0,95 | Centro | COD. 300003 | 5 | - | 92 | 2 | 2 | casa sobrado | R\$ 380.000,00 | R\$ 3.923,91 |
| 3 | | | | | | | | | | | |
| 4 | 0,95 | V. Peracini | COD. 167 | 15 | - | 50 | 2 | 1 | casa térrea | R\$ 215.000,00 | R\$ 4.085,00 |
| 5 | | | | | | | | | | | |
| 6 | 0,95 | V. Amélia | COD. PO947 | 25 | - | 58 | 2 | 1 | casa sobrado | R\$ 220.000,00 | R\$ 3.603,45 |
| 7 | 0,95 | Centro | COD. 500162 | 15 | - | 97 | 3 | 2 | casa sobrado | R\$ 380.000,00 | R\$ 3.721,65 |
| 8 | 0,95 | Jd Sta Helena | COD. PO585 | 15 | 0 | 72 | 2 | 2 | casa sobrado | R\$ 270.000,00 | R\$ 3.562,50 |
| 9 | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | | | | | R\$ 22.696,51 | |

DATA DE COLETA DAS AMOSTRAS: 19/07/2019

FONTE PESQUISADAS:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno/>



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

AMOSTRAS:

| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01 | | | | | | | | | |
|--|-----------|--|---------------|--------------------|-----|---------------------|---|--------------------|--|
| ENDEREÇO Rua João Pekny - Água Vermelha, Poá - SP | | | | | | | | | |
| SETOR | QUADRA | ZONA | IF (PGV 2014) | | | | | | |
| TIPO | | FONTE https://www.vivareal.com.br | | | | | | | |
| INFORMANTE RRX Imóveis | | FONE (11) 94082-3134 | | | | | | DATA 19/07/2019 | |
| PREÇO 260.000,00 | | CONDIÇÕES À vista | | | | | | | |
| ÁREA DO TERRENO | | FRENTE | PROF.EQUIV. | POSIÇÃO central | | | DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou acive até 5% | | |
| DESNIVEL Plano | | CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco | | | | | | | |
| CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO casa assobradada | | FAIXA DE VALOR | | | | | | | |
| IDADE 5 | | CONSERVAÇÃO bom estado conservação | | | | | | | |
| ÁREA CONSTRUÍDA 65,00 | | COEF. CUB | CUB SINDUSCON | | FOC | VALOR DA EDIFICAÇÃO | | | |
| FO | FA (FIPE) | CR | CP | F4 OU F5 | CE | ÁREA INFLUÊNCIA | | COEF. TRANSP | |
| PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 4.000,00 | | SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA | | | | | | | |



| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02 | | | | | | | | | |
|--|-----------|--|---------------|--------------------|-----|---------------------|---|--------------------|--|
| ENDEREÇO Rua José de Oliveira Gomes, 500 - Centro, Poá - SP | | | | | | | | | |
| SETOR | QUADRA | ZONA | IF (PGV 2014) | | | | | | |
| TIPO | | FONTE https://www.vivareal.com.br | | | | | | | |
| INFORMANTE Viviane Oliari Imóveis | | FONE (11) 98689-9588 | | | | | | DATA 19/07/2019 | |
| PREÇO 380.000,00 | | CONDIÇÕES À vista | | | | | | | |
| ÁREA DO TERRENO | | FRENTE | PROF.EQUIV. | POSIÇÃO central | | | DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou acive até 5% | | |
| DESNIVEL Plano | | CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco | | | | | | | |
| CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO casa assobradada | | FAIXA DE VALOR | | | | | | | |
| IDADE 5 | | CONSERVAÇÃO bom estado conservação | | | | | | | |
| ÁREA CONSTRUÍDA 92,00 | | COEF. CUB | CUB SINDUSCON | | FOC | VALOR DA EDIFICAÇÃO | | | |
| FO | FA (FIPE) | CR | CP | F4 OU F5 | CE | ÁREA INFLUÊNCIA | | COEF. TRANSP | |
| PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 4.130,43 | | SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA | | | | | | | |





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03 | | | | | |
|---|---------------------------------------|--|-----------------------------|--|----|
| ENDEREÇO Água Vermelha, Poá - SP | | | | | |
| SETOR | QUADRA | ZONA | IF (PGF 2014) | | |
| TIPO Anuncio | | FONTE https://www.vivareal.com.br | | | |
| INFORMANTE Demetrius Camargo dos Santos | | | FONE (11) 99989-6048 | | |
| PREÇO 230.000,00 | CONDIÇÕES À vista | | DATA 19/07/2019 | | |
| ÁREA DO TERRENO | FRENTE | PROF. EQUIV. | POSICÃO central | DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclave até 5% | |
| DESNIVEL Plano | | CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco | | | |
| CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO casa assobradada | | | FAIXA DE VALOR | | |
| IDADE 1 | CONSERVAÇÃO bom estado conservação | | | | |
| ÁREA CONSTRUÍDA 65,00 | COEF. CUB | CUB SINDUSCON | FOC | VALOR DA EDIFICAÇÃO | |
| FO | FA (FIPE) | CR | CP | F4 OU F5 | CE |
| PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 3.538,46 | | | SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA | | |



| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04 | | | | | |
|---|---|--|-----------------------------|--|----|
| ENDEREÇO Rua Clemente Cunha Ferreira, 660 - Vila Perracini, Poá - SP | | | | | |
| SETOR | QUADRA | ZONA | IF (PGF 2014) | | |
| TIPO Anuncio | | FONTE https://www.vivareal.com.br | | | |
| INFORMANTE H S Martins Empreendimentos Imobiliários | | | FONE (11) 4369-9347 | | |
| PREÇO 215.000,00 | CONDIÇÕES À vista | | DATA 19/07/2019 | | |
| ÁREA DO TERRENO | FRENTE | PROF. EQUIV. | POSICÃO central | DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclave até 5% | |
| DESNIVEL Plano | | CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco | | | |
| CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO casa assobradada | | | FAIXA DE VALOR | | |
| IDADE 15 | CONSERVAÇÃO regular estado conservação | | | | |
| ÁREA CONSTRUÍDA 50,00 | COEF. CUB | CUB SINDUSCON | FOC | VALOR DA EDIFICAÇÃO | |
| FO | FA (FIPE) | CR | CP | F4 OU F5 | CE |
| PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 4.300,00 | | | SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA | | |




278
271

CRT 00828.19




LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

| | | | | | |
|------------------------------|--|--|---------------|--|---|
| ENDEREÇO | | Av. Deputado Castro de Carvalho - Vila Áurea, Poá - SP | |  | |
| SETOR | QUADRA | ZONA | IF (PGV 2014) | | |
| TIPO | Anuncio | | | | |
| INFORMANTE | LPS EDUARDO CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A | | | | |
| PREÇO | 310.000,00 | CONDICÕES | À vista | FONE (11) 4798-8484 | |
| AREA DO TERRENO | | FRENTE | | DATA 19/07/2019 | |
| DESNIVEL | Plano | | PROF.EQUIV. | POSICÃO central | |
| CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO | | casa térrea | | | DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclave até 5% |
| IDADE | 20 | CONSERVAÇÃO com estado conservação | | CONSISTENCIA DO SOLO S-seco | |
| AREA CONSTRUIDA | 64,00 | COEF. CUB | CUB SINDUSCON | FAIXA DE VALOR | |
| FO | FA (FIPE) | CR | CP | F4 OU F5 | CE |
| PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO | 4.843,75 | | | VALOR DA EDIFICAÇÃO | AREA INFLUENCIA |
| | | | | COEF. TRANSP | SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA |

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

| | | | | | |
|------------------------------|------------------------------------|--|---------------|--|---|
| ENDEREÇO | | Vila Amélia, Poá - SP | |  | |
| SETOR | QUADRA | ZONA | IF (PGV 2014) | | |
| TIPO | Anuncio | | | | |
| INFORMANTE | VILLELA IMOVEIS ADMINISTRACAO BENS | | | | |
| PREÇO | 220.000,00 | CONDICÕES | À vista | FONE (11) 97009-4246 | |
| AREA DO TERRENO | | FRENTE | | DATA 19/07/2019 | |
| DESNIVEL | Plano | | PROF.EQUIV. | POSICÃO central | |
| CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO | | casa assobradada | | | DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclave até 5% |
| IDADE | 25 | CONSERVAÇÃO regular estado conservação | | CONSISTENCIA DO SOLO S-seco | |
| AREA CONSTRUIDA | 58,00 | COEF. CUB | CUB SINDUSCON | FAIXA DE VALOR | |
| FO | FA (FIPE) | CR | CP | F4 OU F5 | CE |
| PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO | 3.793,10 | | | VALOR DA EDIFICAÇÃO | AREA INFLUENCIA |
| | | | | COEF. TRANSP | SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA |



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07 | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----------|---|----|---------------|----|---------|--|--|--|--------------|
| ENDEREÇO | | | | | | | | | | |
| Centro, Poá - SP | | | | | | | | | | |
| SETOR | QUADRA | ZONA | | IF (PGV 2014) | | | | | | |
| TIPO | | FONTE | | | | | | | | |
| Anuncio | | https://www.vivareal.com.br | | | | | | | | |
| INFORMANTE | | FONE | | | | | | | | |
| Isabel Nascimento Imóveis Ltda | | (11) 99909-6526 | | | | | | | | |
| PREÇO | | CONDIÇÕES | | DATA | | | | | | |
| 380.000,00 | | À vista | | 19/07/2019 | | | | | | |
| ÁREA DO TERRENO | | FRENTE | | PROF. EQUIP. | | POSICÃO | | | | |
| | | | | | | Central | | | | |
| DESNIVEL | | DECLIVIDADE | | | | | | | | |
| Plano | | A1-Terreno plano ou acíve até 5% | | | | | | | | |
| CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO | | CONSISTÊNCIA DO SOLO | | | | | | | | |
| casa assobradada | | S-seco | | | | | | | | |
| IDADE | | FAIXA DE VALOR | | | | | | | | |
| 15 | | Excelente estado conservação | | | | | | | | |
| ÁREA CONSTRUÍDA | | COEF. CUB | | CUB SINDUSCON | | FOC | | | | |
| 97,00 | | | | | | | | | | |
| FO | FA (FIPE) | CR | CP | F4 OU F6 | CE | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO | | ÁREA INFLUENCIA | | | | | | | | COEF. TRANSP |
| 3.917,53 | | | | | | | | | | |
| SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA | | | | | | | | | | |



| ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08 | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------|---|----|---------------|----|---------|--|--|--|--------------|
| ENDEREÇO | | | | | | | | | | |
| Jardim Santa Helena, Poá - SP | | | | | | | | | | |
| SETOR | QUADRA | ZONA | | IF (PGV 2014) | | | | | | |
| TIPO | | FONTE | | | | | | | | |
| Anuncio | | https://www.vivareal.com.br | | | | | | | | |
| INFORMANTE | | FONE | | | | | | | | |
| VILLELA IMOVEIS ADMINISTRACAO BENS | | (11) 97009-4246 | | | | | | | | |
| PREÇO | | CONDIÇÕES | | DATA | | | | | | |
| 270.000,00 | | À vista | | 19/07/2019 | | | | | | |
| ÁREA DO TERRENO | | FRENTE | | PROF. EQUIP. | | POSICÃO | | | | |
| | | | | | | Central | | | | |
| DESNIVEL | | DECLIVIDADE | | | | | | | | |
| Plano | | A1-Terreno plano ou acíve até 5% | | | | | | | | |
| CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO | | CONSISTÊNCIA DO SOLO | | | | | | | | |
| casa sobrado | | S-seco | | | | | | | | |
| IDADE | | FAIXA DE VALOR | | | | | | | | |
| 15 | | Excelente estado conservação | | | | | | | | |
| ÁREA CONSTRUÍDA | | COEF. CUB | | CUB SINDUSCON | | FOC | | | | |
| 72,00 | | | | | | | | | | |
| FO | FA (FIPE) | CR | CP | F4 OU F6 | CE | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO | | ÁREA INFLUENCIA | | | | | | | | COEF. TRANSP |
| 3.750,00 | | | | | | | | | | |
| SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA | | | | | | | | | | |





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL
ANEXO II - AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m²)

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 08 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\text{Média Aritimética} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{\text{R\$ } 30.659,61}{08} = \text{R\$ } 3.832,45$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Area Total do Imóvel} \times \frac{\text{R\$}}{\text{m}^2} = 71,40 \times \text{R\$ } 3.832,45$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 273.637,04$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador. Optou-se pela não eliminação da amostra mais alta e a mais baixa.

MÉDIA HOMOGENEIZADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 06

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{\text{R\$ } 22.696,51}{06} = \text{R\$ } 3.782,75$$

$$\text{Valor do Imóvel} = 71,40 \times \text{R\$ } 3.782,75 = \text{R\$ } 270.088,48$$

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Eliminam-se as amostras que estiverem fora desse intervalo.

288
✓

277



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

MÉDIA PONDERADA = MÉDIA ARITMÉTICA + 20% e MÉDIA ARITMÉTICA - 20%

$$R\$ 3.832,45 + 20\% = R\$ 4.598,94$$

$$R\$ 3.832,45 - 20\% = R\$ 3.065,96$$

MÉDIA PONDERADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 06

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{R\$ 22.696,51}{06} = R\$ 3.782,75$$

Valor do Imóvel = Área Total do Imóvel x Média Ponderada

$$\text{Valor do Imóvel} = Vi = 71,40 \times R\$ 3.782,75 = R\$ 270.088,48$$

$$Vt = Vi \times Cf \times Cp \times Fd \times Ffav$$

$$Vi = R\$ 94.207,47$$

$$Cf = 1,0$$

$$Cp = 1,0$$

$$Fd = 1,0 \Rightarrow \text{Plano, Aclive até 5\%}$$

$$Ffav = 1,0$$

$$Vt = R\$ 270.088,48 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0$$

$$Vt = R\$ 270.088,48$$

CONCLUSÃO:

(Arredondamento até o máximo de 1%)

LIMITE INFERIOR: R\$ 260.000,00(VARIAÇÃO ATÉ O MÁXIMO DE 10%)

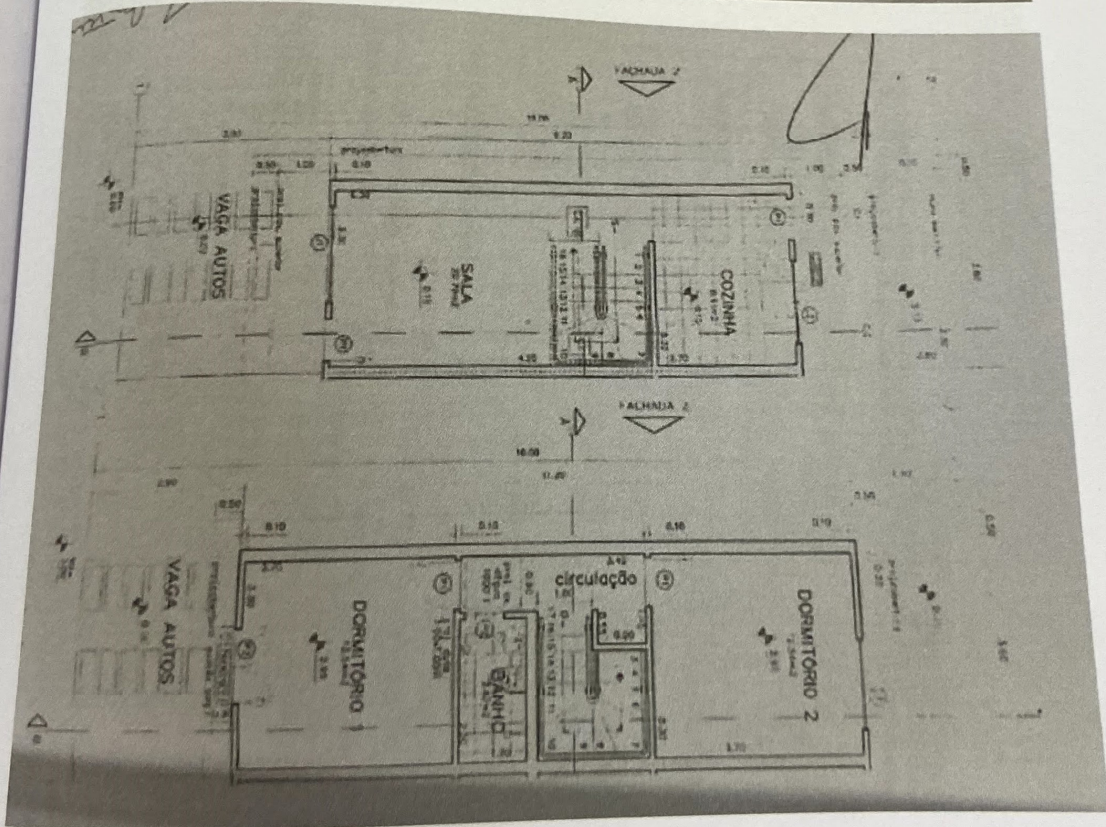
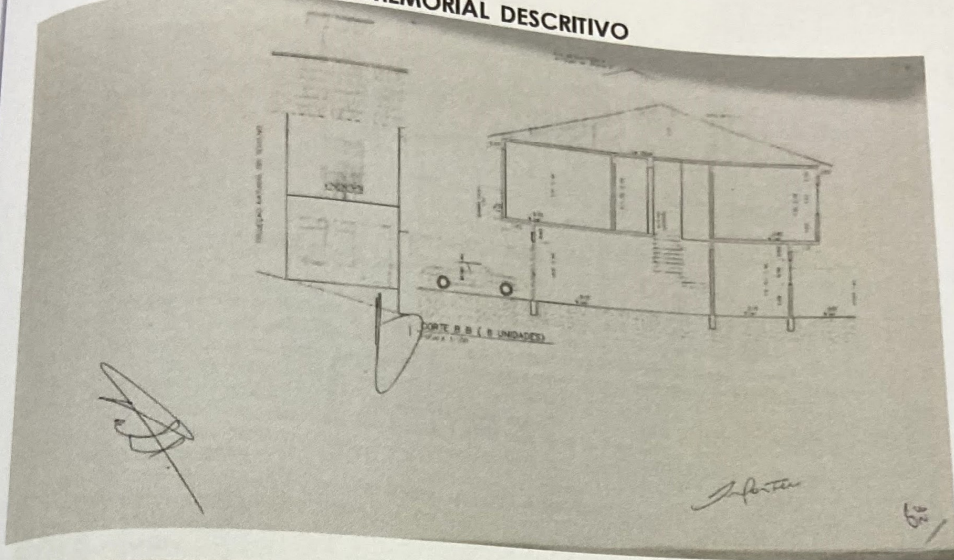
LIMITE SUPERIOR: R\$ 320.000,00(VARIAÇÃO ATÉ O MÁXIMO DE 10%)

VALOR ARBITRADO ARREDONDADO = R\$ 290.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

(Handwritten signature)



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL
ANEXO III - PLANTAS E MEMORIAL DESCRITIVO



278
✓



CRT 0028.19

279

LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

MEMORIAL DESCRITIVO DA CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

OBRA:
DENOMINAÇÃO:
PROPRIETÁRIO:
LOCAL: POA - SP

Construção de Condomínio Residencial
Residencial "Águas da Colina I"
COOPERATIVA HABITACIONAL ATOBÀ
Rua: Clemente Cunha Ferreira, altura do nº 1190-
Centro Município de Poá - SP
4.3213.23.79 00447.00.000.01

INSCRIÇÃO CADASTRAL:

01-FUNDAÇÃO E ALICERCES:

De acordo com as paredes técnicas de Engenharia do Solo, o solo do local possui suporte suficiente para garantir a estabilidade e suportar as cargas estruturais oriundas da ocupação da obra, devidamente dimensionadas de acordo com as normas ABNT, devendo ser utilizado no caso, fundação direta radier.

02-IMPERMEABILIZAÇÃO DA FUNDAÇÃO:

Será aplicada nos alicerces e no lastro à ser executada a laje de piso, impermeabilização com adição de produtos e aditivos impermeabilizantes.

03-ALVENARIA:

Bloços de concreto, assentados e revestidos com argamassa.

04-ALTURA DOS COMODOS (pé direito):

2,70 m em todos os ambientes.

05-FORRO:

Lajes moldadas "in loco"

06-COBERTURA:

Telhas cerâmica, apoiada sobre estrutura de madeira de lei pontalada.

07-REVESTIMENTO DAS PAREDES:

As paredes internas que não recebem azulejo, receberão gesso sobre blocos.

08-PISOS:

Dormitório e Sala - cerâmico adequado para o local.

Banheiro e Cozinha - cerâmico assentado com argamassa colada.

Escada e Hall - cerâmico assentado com argamassa colada.

09-IMPERMEABILIZAÇÃO DAS PAREDES:

Banheiro e Cozinha - azulejo até o teto.

Haverá barra de azulejo sobre o tanque.

10-esquadrias:

Janelas, Batentes e Corrimãos - serão de Alumínio.

Portas e Batentes - serão de Alumínio.

11-PINTURA:

Todas as paredes internas que não tiverem azulejo serão pintadas com látex pva.

288
✓



CR 0028.17

277
✓

LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

- O teto será regularizado e pintado com látex pva.
- As portas e esquadrias metálicas serão pintadas à base de tinta acrílica.
- 12-INSTALAÇÕES HIDRAULICAS:**
Obedecerão aos requisitos estabelecidos em normas técnicas da SABESP.
- 13-INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:**
Obedecerão aos requisitos estabelecidos em normas técnicas E PELA Empresa Brasileira de Energia.
- 14-ABASTECIMENTO DE ÁGUA:**
Será interligado a rede externa da SABESP conforme especificações.
- 15-COLETADA ESGOTO:**
Será interligado a rede externa da SABESP conforme especificações.
- 16-ÁGUAS FLUVIAIS:**
Será interligado a rede externa do Município conforme especificações.
- 17-MURO DE FECHO:**
Será executado em toda a volta do empreendimento, em blocos de concreto com altura de 1,80 m.
- 18-PASSEIO PÚBLICO:**
Será executado passeio externo ao empreendimento, de acordo com as normas da Prefeitura Municipal.
- 19-ESTACIONAMENTO:**
Todas as unidades do empreendimento possuem estacionamento com vaga privativa para um veículo, com condições de ser utilizados também por deficientes físicos.
- 20-VIAS INTERNAS:**
Avia interna tem largura de 9,00m, sendo 6,00m de faixa carroçável, e 1,50m de devidamente compactado e terá camada de 1cm de tratamento primário.
- 21-ÁREAS COMUM:**
- Áreas verde com paisagismo
 - Piscinas adulto e infantil
 - Quadra poliesportiva
 - Salão de Festas
 - Quiosque com churrasqueira
 - Playground
 - Central de interfone e Associação Vinte e Nove Unidos

COOPERATIVA

HABITACIONAL

ATOBA

[Handwritten signatures]

277
✓

278

CRT 00828.17

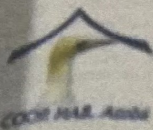
278



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

IV - DOCUMENTAÇÃO

ADITIVO AO TERMO DE ADESAO E COMPROMISSO DE PARTICIPACAO EM PROGRAMA HABITACIONAL COM OPCAO DE UTILIZACAO DE FGTS PARA



Residencial Águas da Colina

Doc. 10 23

Caro Cooperado

Venho através desta informá-lo que o nosso terreno está registrado no cartório de Registro de Imóveis de Poá caracterizado na matrícula nº 45093, que o nosso projeto protocolado sob o nº 4671/05 foi devidamente aprovado, nossa planta está aprovada sob nº 179/05 data de 15/07/2005 na Prefeitura da Estância Hidromineral de Poá. Junto definitivo de Construção sob nº 356/05. Informamos também que a obra encontra-se em ritmo acelerado, estamos trabalhando com muito entusiasmo para a nossa primeira entrega que será em dezembro. lembramos que irá participar desta entrega somente aqueles cooperados que atingir 20% ou mais do valor total do imóvel (ou seja, acima de R\$11.600,00) caso queira e tenha disponibilidade de fazer suas antecipações é só entrar em contato conosco nos telefones: 4634-2641/4634-2620/ 6480-2323.

Sem mais.

COOPERATIVA HABITACIONAL ATOBÁ

Cooperativa Habitacional Atobá, inscrita na Jucesp sob nº 400082097 no CNPJ 07.219.427/0001-24 Rua Clemente Cunha Ferreira, alt. N° 1190 - Vila Ferracini Poá - SP - CEP: 08552-530 - Fone: 4634-2620 / 6480-2323

278



V - FOTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



FOTO 01 - ENTRADA DO COND. ÁGUAS DA COLINA



FOTO 02 - FACHADA CASA 33 V.1



FOTO 03 - FACHADA CASA 33 V.2



FOTO 04 - PISO SUPERIOR CASA 33



FOTO 05 - ARRUAMENTO COND. ÁGUAS DA COLINA



FOTO 06 - VISTA GERAL RESIDENCIAS CON DOMINIO

288
V

288



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ENCERRAMENTO:

O presente Parecer de avaliação é composto de 22 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação de Perícia Judicial.

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

São Paulo, 25 de julho de 2019

25/07/2019

X Manuel L. Parreira

MANUEL LOURENÇO PARREIRA
PERITO JUDICIAL AVALIADOR

Assinado por: MANUEL LOURENCO PARREIRA 07337721889