

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
DO FORO DE GUARULHOS – SÃO PAULO**

**Nº de folhas: 38 (Trinta e Oito)**

**Tipo de Petição: Laudo Judicial**

**Processo nº 1039743-12.2020.8.26.0224**

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos (fls. 145) da ação em referência, requerido por **Conjunto Jardins da Riviera** em face de **Dellta de Participações e Desenvolvimento Ltda**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

## **LAUDO**

## 1- Considerações Preliminares

Conjunto Jardins da Riviera Ação de execução de título em face de Delta de Participações e Desenvolvimento Ltda, onde se alega resumidamente na inicial:

- O Executado é proprietário / titular dos direitos do imóvel designado VAGA DE GARAGEM – Nº 02 ( GG-G02) , LOCALIZADA NO 2º Subsolo ou 2º Pavimento do CONDOMÍNIO CONJUNTO JARDIM RIVIERA, localizado na Rua Santa Isabel, nº 367, Vila Augusta – Guarulhos / Estado de São Paulo - CEP: 07023-022, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos / São Paulo, sob o número da matrícula 70.293, conforme atesta matrícula do imóvel anexa , o qual é responsável pelo pagamento das despesas e contribuições condominiais correspondentes ao imóvel na forma da Convenção Condominial, bem como do artigo 1336, I do Código Civil.

- Entretanto, o Executado desde o mês de setembro do ano de 2019 não vêm cumprindo com as referidas obrigações para com o exequente, ou seja, deixando de pagar as taxas de condomínio e rateio extraordinário realizado nesse período, resultando tal procedimento num transtorno financeiro ao mesmo.

- Solicitado proceder à avaliação de o imóvel a seguir descrito:

- Vaga de Garagem Nº 02, localizado no 2º subsolo o Conjunto Jardins da Riviera, localizado na Rua Santa Izabel, nº 367 atual e nº 512 Antigo – Vila Augusta – Guarulhos – SP, perímetro urbano, com área privada de 9,90m<sup>2</sup> e área comum de 13,756m<sup>2</sup>, perfazendo a área total 23,656m<sup>2</sup>, descritos na matrícula nº 70.293 do 1º Cartório de registros de imóveis de Guarulhos, com inscrição cadastral nº 111.74.10.1032.00.000.

### 3 - Objetivo da Perícia

#### Avaliação do imóvel:

- Vaga de Garagem N° 02, localizado no 2° subsolo o Conjunto Jardins da Riviera, localizado na Rua Santa Izabel, n° 367 atual e n° 512 Antigo – Vila Augusta – Guarulhos – SP, perímetro urbano, com área privada de 9,90m<sup>2</sup> e área comum de 13,756m<sup>2</sup>, perfazendo a área total 23,656m<sup>2</sup>, descritos na matrícula n° 70.293 do 1° Cartório de registros de imóveis de Guarulhos, com inscrição cadastral n° 111.74.10.1032.00.000.

#### 4 – Vistoria (realizada em 17 de agosto de 2022)

##### 4.1- Localização:

O imóvel avaliando situa-se na Rua Santa Izabel, n° 367 atual e n° 512 Antigo – Vila Augusta – Guarulhos – SP, loteamento este aprovado pela Municipalidade.

Existe na rua numeração nova fornecida pela Prefeitura de Guarulhos de acordo com a Lei Municipal 5.833 de 25 de junho de 2.002, regulamentada pelo decreto 22.575 de 15 de abril de 2.004.

Identificação e sua numeração.



### Localização do imóvel avaliando.

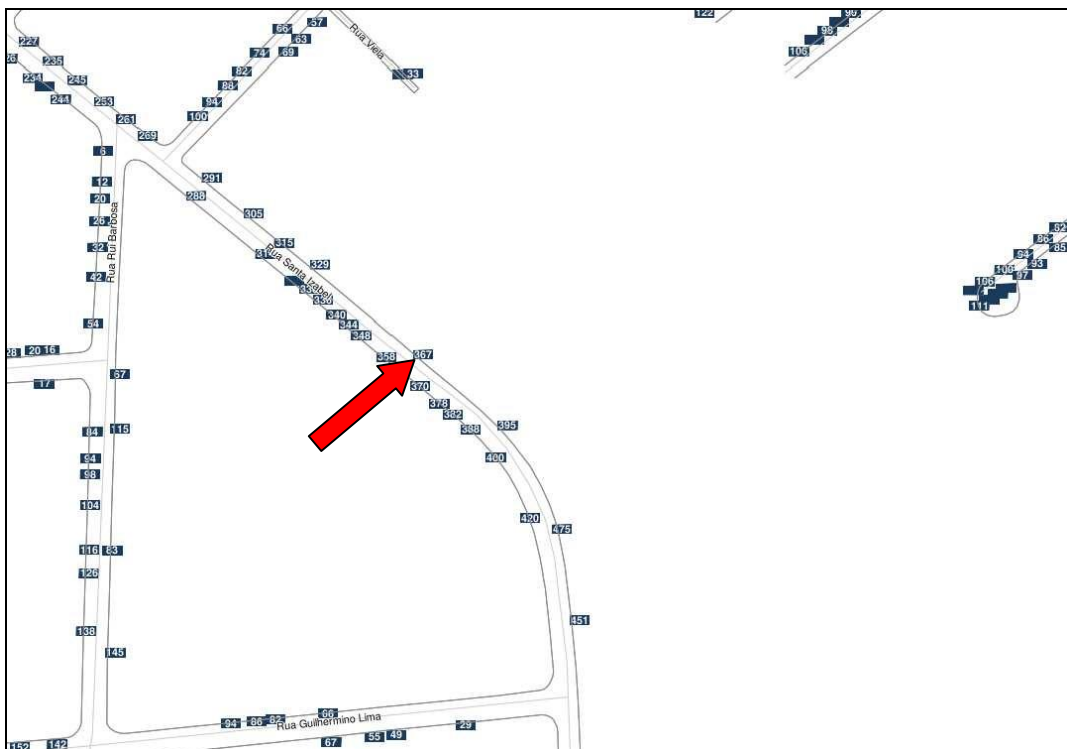
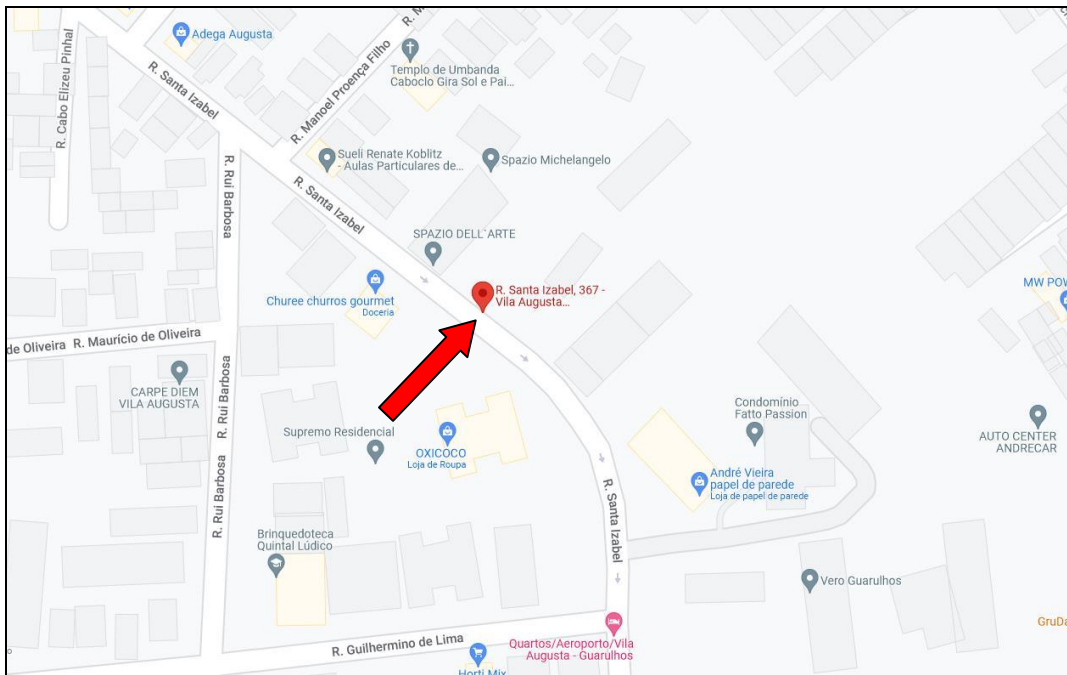


Imagem aérea – ano 2017 – Fonte Guarugeo, loteamento denominado “Vila Augusta”, entre as setas e o imóvel na Rua Santa Izabel, nº 367.



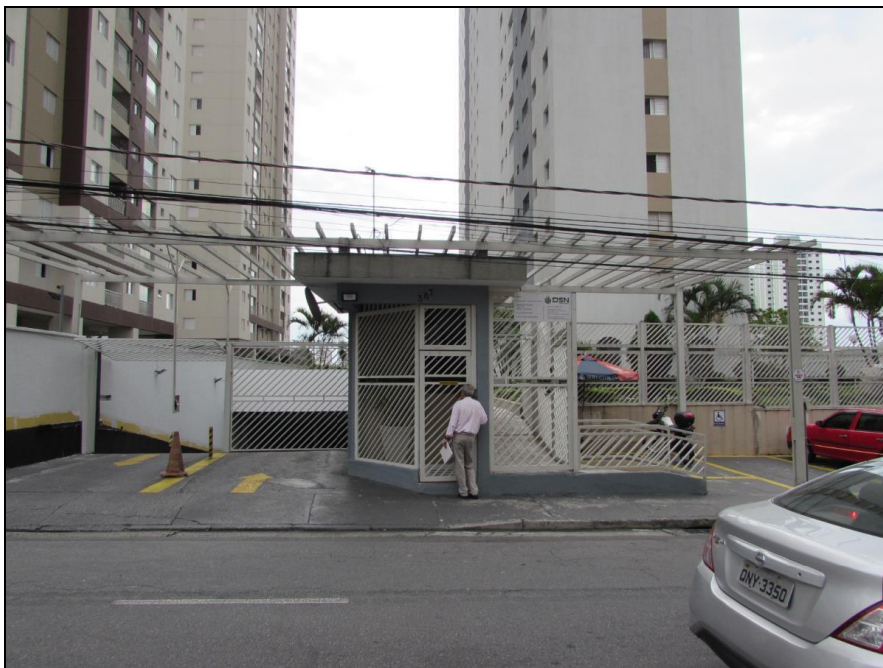
O local é dotado de água encanada, rede de esgotos, com telefone, luz, iluminação pública, com guias e sarjetas, rua asfaltada, com transporte coletivo, na Rua Santa Izabel fácil acesso viário aos demais bairros.

Ao seu entorno a ocupação se dá por imóveis predominantemente residenciais de padrão médio, comércio local e ainda dispendo de poucos lotes vazios.

Foto 03: Vista da localização da Rua Santa Izabel, nº 367 atual e nº 512 Antigo – Vila Augusta.



Foto 04: Vista da entrada do Conjunto Jardins da Riviera, localizado na Rua Santa Izabel, nº 367 atual e nº 512 Antigo – Vila Augusta– Guarulhos – SP.



## 4.2- O Terreno

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente citadas. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e de Normas Técnicas.

## 4.3- Benfeitorias do Edifício

Sobre o terreno mencionado anteriormente, encontra-se erigido o Edifício Madison Garden, composto por 02 (dois) edifícios, de 26 (vinte e seis) pavimentos.

O conjunto residencial é constituído por 01 (uma) portaria pela Rua Santa Izabel e entrada de garagem pela Rua Santa Izabel.

É servido de:

- ❖ PORTÃO AUTOMÁTICO;
- ❖ INTERFONE;
- ❖ RECEPÇÃO;
- ❖ SALÃO DE FESTAS;
- ❖ CHURASQUEIRA;
- ❖ PLAYGROUND;
- ❖ PISCINA.

### 4.3.1- Do Condomínio (Edifício)

No andar térreo estão localizados: “hall” social, centro de medição de elétrica, extintores, hidrante e escadaria.

Foto 05: Vista interna do Conjunto Jardins da Riviera



Foto 06: Vista da academia pertencente ao Conjunto Jardins da Riviera





Foto 07: Vista da quadra poliesportiva pertencente ao Conjunto Jardins da Riviera



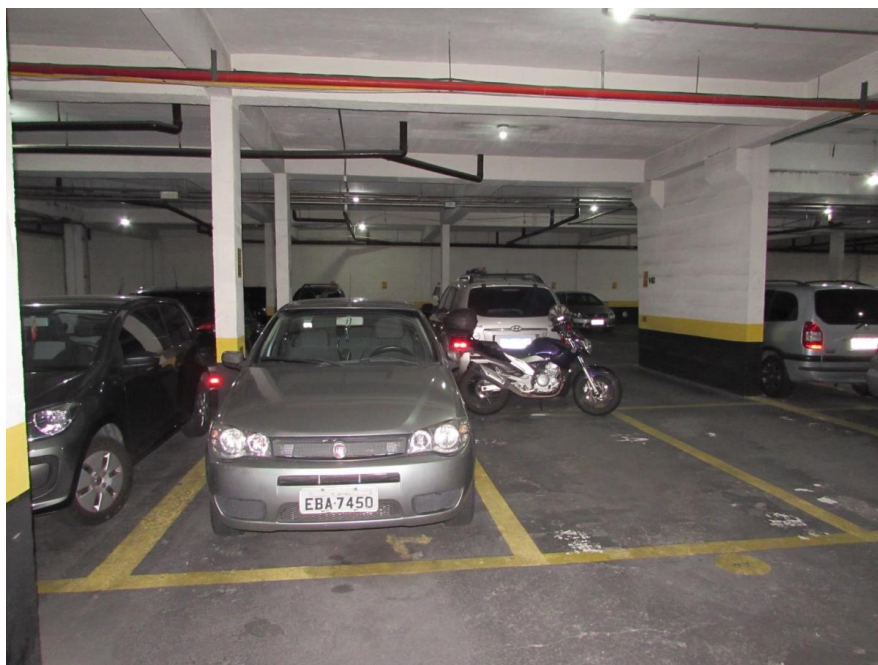
Foto 08: Vista da churrasqueira pertencente ao Conjunto Jardins da Riviera



Foto 09: Vista da piscina pertencente ao Conjunto Jardins da Riviera



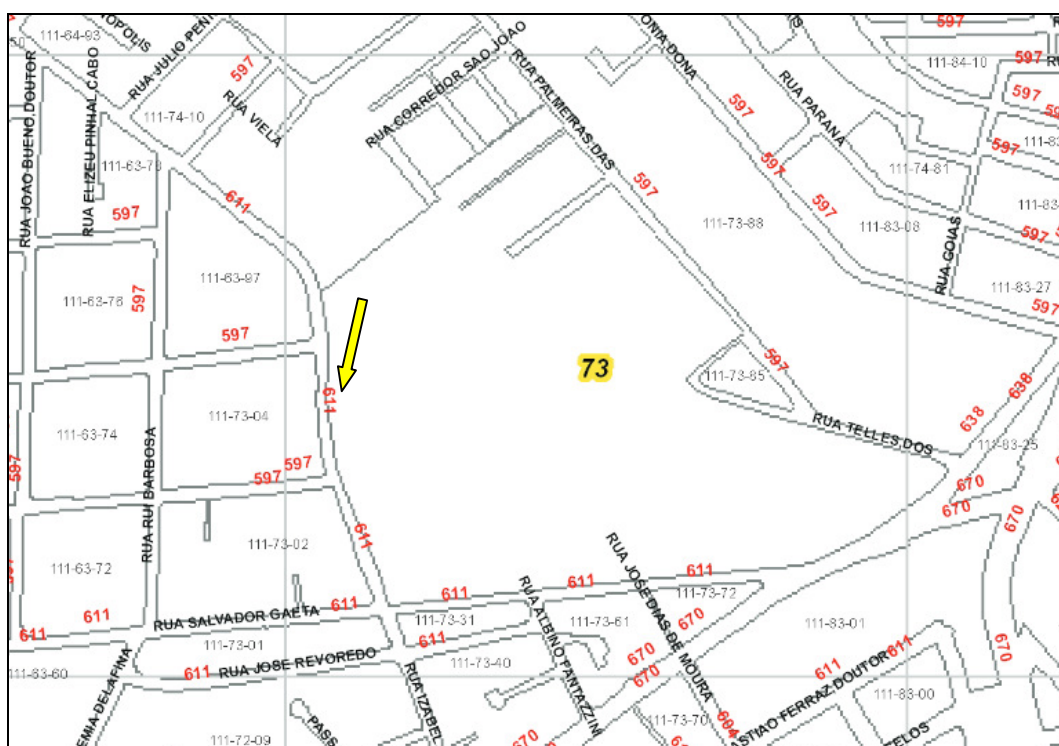
Foto 10: Vista do estacionamento pertencente ao Conjunto Jardins da Riviera



**4.4- Dados do imóvel avaliando junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos:**

Índice Fiscal do imóvel avaliando, de acordo com a Legislação Municipal nº 5.753/2001, Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), ano de referência – 2012: código 611 – correspondente a **IF = 600,65**, vide **ANEXO I**.

Localização do imóvel e seu correspondente índice fiscal.



#### 4.5- Do Imóvel, Objeto da Lide:

A unidade avaliada, localizado no 2º subsolo do Edifício Madison Garden é constituída pela seguinte dependência: vaga de garagem, com área privada de 9,90m<sup>2</sup> e área comum de 13,756m<sup>2</sup>, perfazendo a área total 23,656m<sup>2</sup>.

#### Descrição das benfeitorias:

Foto 11: Vista da vaga de garagem nº 02.

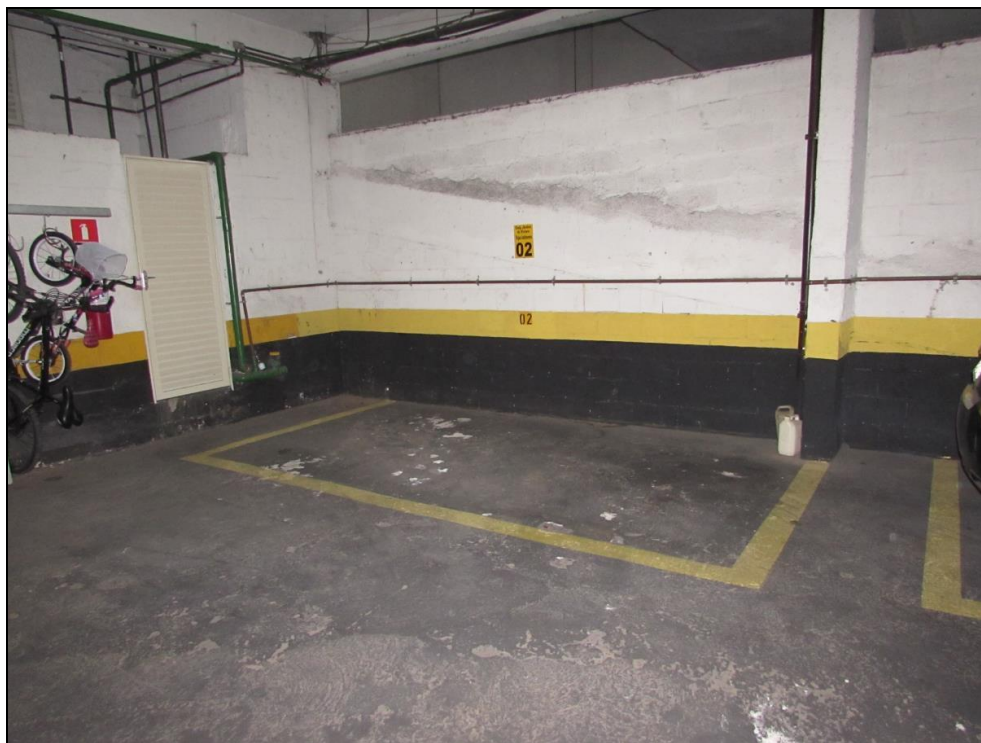


Foto 12: Vista da vaga de garagem.



Foto 13: Localização e numeração da vaga de garagem.



Idade estimada da construção: 20 anos, em função do tipo de material empregado, quadro de luz, coloração dos muros e paredes externas, desgaste da construção e dados que constam nos autos.

## 5 – 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”.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- ↪ Localização
- ↪ Tipo do Imóvel
- ↪ Dimensões
- ↪ Padrão Construtivo
- ↪ Idade
- ↪ Data da Oferta

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:

**A) - 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 transcrição, não haverá o referido desconto.

**B) - ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

**C) – 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 – 2.002 / 2.006”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.2. – Apartamento Padrão Medio – Limite medio (com elevador)”, adotando-se o valor unitário igual a 1,926.



CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2 – Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	<b>0,481</b>	0,553	
		1.2.2 – Proletário	0,624	<b>0,734</b>	0,844	
		1.2.3 – Econômico	0,919	<b>1,070</b>	1,221	
		1.2.4 – Simples	1,251	<b>1,497</b>	1,743	
		1.2.5 – Médio	1,903	<b>2,154</b>	2,355	
		1.2.6 – Superior	2,356	<b>2,656</b>	3,008	
		1.2.7 – Fino	3,331	<b>3,865</b>	4,399	
		1.2.8 - Luxo	Acima de <b>4,843</b>			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
	1.3.5 – Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480		
1.3.6 - Luxo	Acima de <b>3,49</b>					
2 – COMERCIAL – SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
			Com elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
			Com elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
			Com elevador	2,052	<b>2,286</b>	2,520
	2.1.5 – Fino	2,532	<b>3,066</b>	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de <b>3,61</b>				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,518	<b>0,609</b>	0,700	
		2.2.2 – Simples	0,982	<b>1,125</b>	1,268	
		2.2.3 – Médio	1,368	<b>1,659</b>	1,871	
2.2.4 – Superior		Acima de <b>1,872</b>				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,071	<b>0,142</b>	0,213	
		3.1.2 – Médio	0,229	<b>0,293</b>	0,357	
		3.1.3 - Superior	0,333	<b>0,486</b>	0,639	

**D) – DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO e ESTADO DA EDIFICAÇÃO:**

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação no momento de avaliação ;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

**Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0	
		SIMPLES	10	0	
	CASA	RÚSTICO	60	20	
		PROLETÁRIO	60	20	
		ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	70	20	
		SUPERIOR	70	20	
		FINO	60	20	
		LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINO	50	20	
		LUXO	50	20	
	COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
			SIMPLES	70	20
MÉDIO			60	20	
SUPERIOR			60	20	
FINO			50	20	
LUXO			50	20	
GALPÕES		RÚSTICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MÉDIO	80	20	
		SUPERIOR	80	20	
COBERTURAS		RÚSTICO	20	10	
		SIMPLES	20	10	
		SUPERIOR	30	10	

O coeficiente de depreciação “F<sub>OC</sub>” – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R);$$

Onde:

**R** = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

**K** = Coeficiente de Ross/Heidecke;

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

$$VB = A \times V_u - F_{OC}$$

Sendo:

**VB** = Valor da benfeitoria;

**A** = Área total construída;

**V<sub>u</sub>** = Valor unitário da construção;

**F<sub>OC</sub>** = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

<b>REF.</b>	<b>ESTADO DA EDIFICAÇÃO</b>	<b>DEPRECIÇÃO (%)</b>
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00


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

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

$$100$$

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

**E) - TRANSPOSIÇÃO:** Transporte dos elementos comparativos para a avaliação será feito através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

 **F) - VAGA DE GARAGEM:** Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”, no item VI – VI.9 - “Recomendações”, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para cada vaga, ou análise do local.

**G) – FATOR PANORAMA:** Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980”.

Conforme o Professor Dante Guerrero, passamos a adotar:

- FRENTE PARA VISTAS DESVALORIZANTES ..... : 0,60
- FRENTE PARA EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS ..... : 0,80
- FRENTE A EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS ..... : 1,00
- FRENTE PARA PRAÇAS ..... : 1,20
- FRENTE PARA PARQUES ..... : 1,30

Para o imóvel em questão, com FRENTE A EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS, foi adotado o fator = **1,00**.

**H) – FATOR ALTURA:** Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980”.

Conforme o Professor Dante Guerrero, passamos a adotar:

- ANDAR TÉRREO ..... : 0,85
- 1.º E 2.º ANDARES ..... : 0,90
- 3.º E 4.º ANDARES ..... : 0,95
- 5.º E 6.º ANDARES ..... : 1,00
- 7.º E 8.º ANDARES ..... : 1,10
- 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ..... : 1,15

Os elementos coletados foram inseridos no programa “GeoAvaliar” desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Obs.:  $V_u = R\$ 4.272,96/m^2$  (Quatro Mil, Duzentos e Setenta e Dois Reais e Noventa e Seis Centavos), conforme pesquisa de mercado a seguir:








**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : Setor 111 - 73 DATA : 17/05/2022  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - GUARULHOS - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8  
 OBSERVAÇÃO :

---

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	600,65
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade : 20 Estado de Conservação : E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas : 1 Acréscimo : 0

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

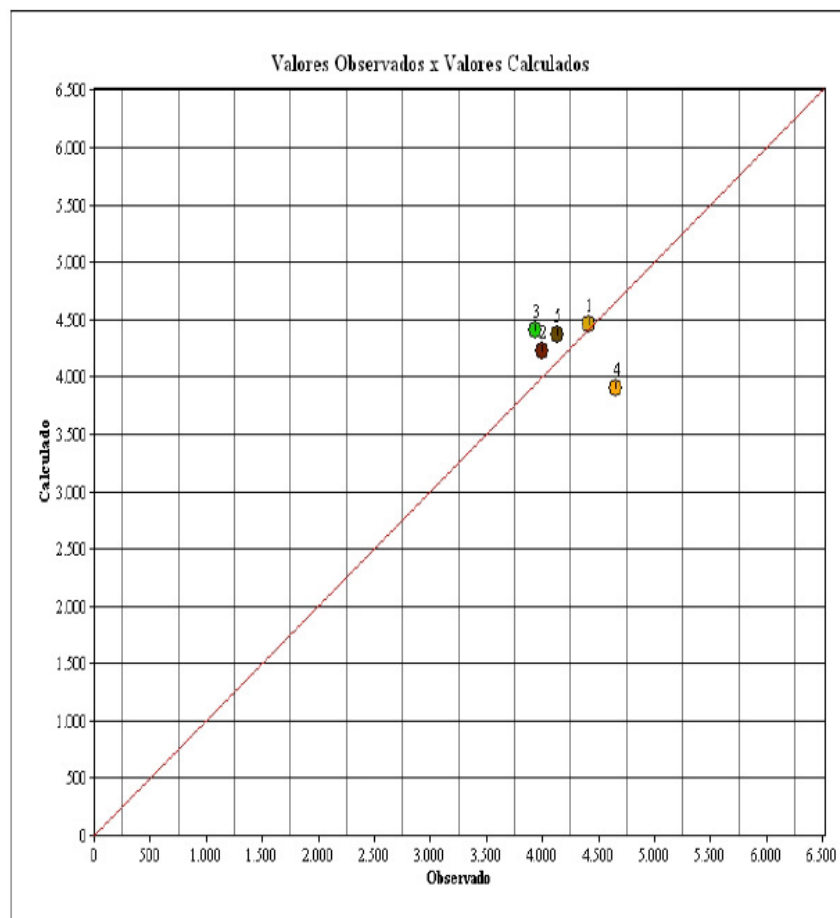
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Santa Izabel,367	4.411,64	4.463,76	1,0118
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Santa Izabel,367	3.998,85	4.225,06	1,0566
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Santa Izabel,367	3.934,36	4.409,69	1,1208
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Santa Izabel,367	4.656,73	3.904,92	0,8386
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Santa Izabel,367	4.127,85	4.361,35	1,0566




### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.411,64	4.463,76
2	3.998,85	4.225,06
3	3.934,36	4.409,69
4	4.656,73	3.904,92
5	4.127,85	4.361,35

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS			
DADOS DO AVALIANDO			
Tipo : Apartamento	Local : Rua Santa Izabel 367 Vila Augusta GUARULHOS - SP	Data : 17/05/2022	
Cliente : Jurídico			
Área terreno m² : 1.00	Edificação m² : 69,77	Modalidade : Venda	
<b>Distribuição espacial</b>			
<b>VALORES UNITÁRIOS</b>		<b>VALORES HOMOGENEIZADOS</b>	
Média Unitários : 4.225,89		Média Unitários : 4.272,96	←
Desvio Padrão : 302,60		Desvio Padrão : 223,97	
- 30% : 2.958,12		- 30% : 2.991,07	
+ 30% : 5.493,65		+ 30% : 5.554,84	
Coefficiente de Variação : 7,1600		Coefficiente de Variação : 5,2400	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3	
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3	
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II						
<b>FORMAÇÃO DOS VALORES</b>						
MÉDIA SANEADA (R\$): 4.272,96						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.272,96000			VALOR TOTAL (R\$): 298.124,42			
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 4.119,41			INTERVALO MÍNIMO : 4.119,41			
INTERVALO MÁXIMO : 4.426,51			INTERVALO MÁXIMO : 4.426,51			
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>						
GRAU DE PRECISÃO: III						

### Valor do Metro Quadrado para Região (VU)

Total das amostras: 05                      média:  $21.364,80 / 05 = 4.272,96$

- limite superior =  $4.272,96 \times 1,3 = 5.554,84$

- limite inferior =  $4.272,96 \times 0,7 = 2.991,07$

Todos os elementos estão dentro dos limites prescritos.

Valor homogeneizado:

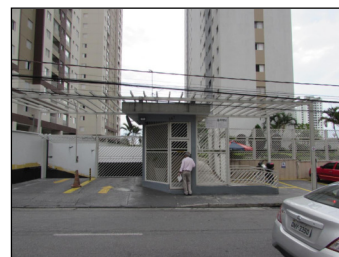
**VU = R\$ 4.272,96**

(Quatro Mil, Duzentos e Setenta e Dois Reais e Noventa e Seis Centavos por  
Metro Quadrado)  
Para maio / 2022.

### Elemento Comparativo 1 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 1					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2022		
SETOR : 111	QUADRA : 73	ÍNDICE DO LOCAL : 600,65	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Santa Izabel				NÚMERO : 267	
COMP. :	BAIRRO : Vila Augusta	CIDADE : GUARULHOS - SP			
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento simples ol elev.	COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (k) :	0,822	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
VAGAS COB. :		1	VAGAS DESCOB. :		
0					
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	69,77	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:		69,77			
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	2
QUARTO EMPREGADAS :	1	PRCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	
1		ELEVADORES :		2	PLAYGROUND :
1		SUPERIORES :		29	APTO/ANDAR :
4		SUB-SOLOS :		3	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	342.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
0,00					
IMOBILIÁRIA :	Tukunaga Imoveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE :
(11)-43860007		OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.411,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-480,88	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.463,76
PADRÃO Fp :	533,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0118
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

#### FOTO DO IMÓVEL



### Elemento Comparativo 2 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2022	
SETOR : 111	QUADRA : 73	ÍNDICE DO LOCAL : 600,65	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Santa Izabel		NÚMERO : 367	
COMP. :	BAIRRO : Vila Augusta	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
CARACTERÍSTICAS		FACE :	
PADRÃO : apartamento simples a/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,470	
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		COEF. DEP. (k) : 0,772	
IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 1
DIMENSÕES		VAGAS DESCOB. : 0	
A. PRIVATIVA M²:	69,77	ÁREA COMUM M²	0,00
EDIFÍCIO		GARAGEM M²	
DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0		TOTAL M² : 69,77	
W.C. : 2		QUARTO EMPREGADAS : 1	
ELEVADORES : 2		PRCINA : 1	
PLAYGROUND : 1		SALÃO DE FESTAS : 1	
SUPERIORES : 29		APTO/ANDAR : 4	
		SUB-SOLOS : 3	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	310.000,00
IMOBILIÁRIA :	Bianco Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-24613131
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-256,92	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	483,13	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.996,85
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.225,06
		VARIAÇÃO :	1,0566

#### FOTO DO IMÓVEL



### Elemento Comparativo 3 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2022	
SETOR : 111	QUADRA : 73	ÍNDICE DO LOCAL : 600,65	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Santa Izabel		NÚMERO : 367	
COMP. :	BAIRRO : Vila Augusta	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
CARACTERÍSTICAS		FACE :	
PADRÃO : apartamento simples of.elev.		COEF. PADRÃO : 1,470	
CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DEP. (k) :	0,710	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	69,77	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	69,77
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	1
PR.CIN. :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	29	APTO/ANDAR :	4
SUB-SOLOS :	3		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	305.000,00
MOBILIÁRIA :		Múltipla Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :
CONTACTO :		Corretor	TELEFONE :
OBSERVAÇÃO :		(11)-24614500	
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	475,33	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.934,36
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.409,69
		VARIAÇÃO :	1.1208

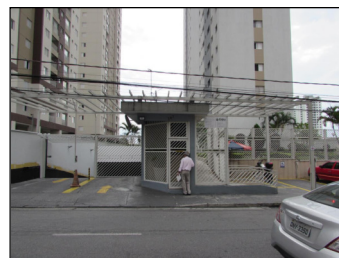
#### FOTO DO IMÓVEL



### Elemento Comparativo 4 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2022	
SETOR : 111	QUADRA : 73	ÍNDICE DO LOCAL : 600,65	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Santa Izabel		NÚMERO : 367	
COMP. :	BAIRRO : Vila Augusta	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
CARACTERÍSTICAS		FACE :	
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,772	IDADE :	20 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	69,77	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	69,77
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	29	APTO/ANDAR :	4
PR/CIN. :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
APTO/ANDAR :	4	SUB-SOLOS :	3
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	361.000,00
MOBILIÁRIA :	Ferrari Ramos	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-49658100
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-299,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-452,62	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.656,73
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.904,92
		VARIAÇÃO :	0,8366

**FOTO DO IMÓVEL**





### Elemento Comparativo 5 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 5					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2022		
SETOR : 111	QUADRA : 73	ÍNDICE DO LOCAL : 600,65	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Santa Izabel		BAIRRO : Vila Augusta		NÚMERO : 367	
COMP. :	UF : SP	CIDADE : GUARULHOS - SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado	FACE :	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO:	apartamento simples of elev.	COEF. PADRÃO:	1,470	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K):	0,772	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	69,77	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:		69,77			
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	2
QUARTO EMPREGADAS:	1	PR/CIN.:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	SUPERIORES:	29
APTO/ANDAR:		4		SUB-SOLOS: 3	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Ferrari Ramos				
CONTATO:	Corretor	TELEFONE: (11)-49658100			
OBSERVAÇÃO:					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.127,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-265,21	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.361,26
PADRÃO Fp:	498,71	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0566
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

**FOTO DO IMÓVEL**



## **6 – Cálculo do Valor da Vaga de Garagem:**

**F) - VAGA DE GARAGEM:** Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

**Observação:** Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”, no item VI – VI.9 - “Recomendações”, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para cada vaga, ou análise do local.

VALOR UNITÁRIO ATRAVES DE PESQUISA = R\$ 4.272,96/m<sup>2</sup>.

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor, resulta em:

VALOR UNITÁRIO = R\$ 4.272,96/m<sup>2</sup>.

RECOMENDAÇÃO = 50%

VU da vaga = R\$ 4.272,96 x 0,50 = **R\$ 2.136,48**

Para obtenção do valor de imóveis no local, procedeu-se a uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos localizados na mesma região em estudo.

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$\text{ÁREA ÚTIL DA VAGA DE GARAGEM} = 9,90\text{m}^2 ;$$

$$\text{VALOR UNITÁRIO} = \text{R\$ } 2.136,48/\text{m}^2.$$

$$\text{VI} = S_{\text{ÚTIL}} \times V_{\text{U}} ;$$

Substituindo e calculando:

$$\text{VI} = 9,90 \text{ m}^2 \times 2.136,48/\text{m}^2 ;$$

$$\text{VI} = \text{R\$ } 21.151,15;$$

Arredondando:

**R\$ 21.000,00**

**(Vinte e Um Mil Reais – data base setembro de 2022)**

## 7 – Conclusão:

Valor do avaliando:

- Vaga de Garagem Nº 02, localizado no 2º subsolo o Conjunto Jardins da Riviera, localizado na Rua Santa Izabel, nº 367 atual e nº 512 Antigo – Vila Augusta – Guarulhos – SP, perímetro urbano, com área privada de 9,90m<sup>2</sup> e área comum de 13,756m<sup>2</sup>, perfazendo a área total 23,656m<sup>2</sup>, descritos na matrícula nº 70.293 do 1º Cartório de registros de imóveis de Guarulhos, com inscrição cadastral nº 111.74.10.1032.00.000.

**R\$ 21.000,00**

**(Vinte e Um Mil Reais)**

**(Data base setembro de 2022)**

## 8 - Encerramento:

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 37 (trinta e sete) folhas digitadas, além de 1 (um) ANEXO.

**ANEXO I:** Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), Legislação Municipal nº 5.753/2001, Índice Fiscal.

Guarulhos, 27 de setembro de 2022.

**Caio Luiz Avancine**

Engenheiro Civil – CREA 0601037630

Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 1.357

Certificação Profissional de Avaliação junto ao IBAPE NACIONAL



**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\$
111	72	78	1	82520	SEBASTIAO FERRAZ,DOUTOR	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	78	3	31680	FELIPE CABRAL VASCONCELOS	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	83	1	65440	CANTAREIRA,DA	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	83	2	24200	CONSTANCIO COLALILO	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	84	1	65440	CANTAREIRA,DA	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	84	3	38540	HUMBERTO DE ALENCAR CASTELO BRANCO	670	414,0003	R\$ 928,60
111	72	84	4	19710	CARAY	670	414,0003	R\$ 928,60
111	72	86	1	29260	ELOI CHAVES,DOUTOR	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	87	1	31680	FELIPE CABRAL VASCONCELOS	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	87	3	29260	ELOI CHAVES,DOUTOR	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	95	1	38540	HUMBERTO DE ALENCAR CASTELO BRANCO	670	414,0003	R\$ 928,60
111	72	95	2	19710	CARAY	670	414,0003	R\$ 928,60
111	72	95	3	65440	CANTAREIRA,DA	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	98	1	31680	FELIPE CABRAL VASCONCELOS	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	98	2	87780	JOAO B SOARES DE FARIA,DOUTOR	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	98	3	29260	ELOI CHAVES,DOUTOR	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	99	1	82520	SEBASTIAO FERRAZ,DOUTOR	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	99	2	87780	JOAO B SOARES DE FARIA,DOUTOR	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	99	3	31680	FELIPE CABRAL VASCONCELOS	611	267,7890	R\$ 600,65
111	72	99	4	48080	CARLOS ROBERTO DOTO	604	228,8141	R\$ 513,23
111	73	1	2	81020	SALVADOR GAETA	611	267,7890	R\$ 600,65
111	73	1	3	42060	IZABEL,SANTA	611	267,7890	R\$ 600,65
111	73	1	4	50620	JOSE REVOREDO	611	267,7890	R\$ 600,65
111	73	2	1	80220	RUI BARBOSA	597	210,0117	R\$ 471,06
111	73	2	2	2080	ALEXANDRE MACHADO,ENGENHEIRO	597	210,0117	R\$ 471,06
111	73	2	3	42060	IZABEL,SANTA	611	267,7890	R\$ 600,65
111	73	2	4	81020	SALVADOR GAETA	611	267,7890	R\$ 600,65
111	73	4	1	80220	RUI BARBOSA	597	210,0117	R\$ 471,06
111	73	4	2	37660	GUILHERMINO LIMA	597	210,0117	R\$ 471,06
111	73	4	3	42060	IZABEL,SANTA	611	267,7890	R\$ 600,65
111	73	4	4	2080	ALEXANDRE MACHADO,ENGENHEIRO	597	210,0117	R\$ 471,06
111	73	15	6	21760	DORA	448	124,1348	R\$ 278,43
111	73	15	10	80850	CORREDOR SAO JOAO	448	124,1348	R\$ 278,43
111	73	15	11	23430	COMANCHES	448	124,1348	R\$ 278,43
111	73	15	12	68250	PALMEIRAS,DAS	597	210,0117	R\$ 471,06
111	73	15	13	48550	JARDIM ARCO IRIS	497	138,9568	R\$ 311,68
111	73	15	14	2180	ALFREDO ARAUJO DE LIMA	497	138,9568	R\$ 311,68
111	73	15	15	3910	AMERICO PEREIRA DA ROCHA,SOLDADO	597	210,0117	R\$ 471,06
111	73	15	16	86300	TELLES,DOS	597	210,0117	R\$ 471,06
111	73	15	17	2770	ALTINO MARTINS DA VITORIA,SOLDADO	521	146,9832	R\$ 329,68
111	73	15	18	37460	GUARULHOS	670	414,0003	R\$ 928,60
111	73	15	19	81020	SALVADOR GAETA	611	267,7890	R\$ 600,65
111	73	15	20	42060	IZABEL,SANTA	611	267,7890	R\$ 600,65
111	73	15	21	21760	DORA	448	124,1348	R\$ 278,43
111	73	15	22	36300	GRAVATAI	448	124,1348	R\$ 278,43
111	73	15	23	91161	VIELA	448	124,1348	R\$ 278,43
111	73	15	24	84775	SORVAL	448	124,1348	R\$ 278,43
111	73	15	25	86300	TELLES,DOS	604	228,8141	R\$ 513,23
111	73	31	1	81020	SALVADOR GAETA	611	267,7890	R\$ 600,65
111	73	31	4	42060	IZABEL,SANTA	611	267,7890	R\$ 600,65
111	73	40	1	50620	JOSE REVOREDO	611	267,7890	R\$ 600,65