

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 0044913-84.2017.8.26.0224

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **SERGIO LUIZ AVENA**, em face de **ANTÔNIO AVENA**, dando por terminados seus estudos, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor atualizado de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Juvenal Ramos Barbosa, nº 60 e 52 fundos, Guarulhos, São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Guarulhos, 14 de junho de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Conforme Escritura de Inventário e Partilha, fls. 34/80

Rua Juvenal Ramos Barbosa, nº 60 e 52 fundos, Guarulhos, São Paulo.

R\$ 885.000,00

(Oitocentos e oitenta e cinco mil reais)

Base: JUNHO / 2022

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor atualizado de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **SERGIO LUIZ AVENA**, em face de **ANTÔNIO AVENA**:

Dois prédios residenciais sob o nº 52 e 52 fundos da Rua Juvenal Ramos Barbosa, antiga Estrada do Corredor, com as áreas construídas de 143,60 m² e 93,60 m², e respectivo terreno situado no Bairro do Macedo, perímetro urbano deste Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Guarulhos - SP, medindo o terreno 10,00 metros de frente para a citada Rua Juvenal Ramos Barbosa, por 50,00 metros da frente aos fundos, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 500,00 m², confrontando de um lado com Francisco de Almeida, de outro lado com Antonieta Baelele Avena e outros, conforme Escritura de Inventário e Partilha, fls. 34/80.

II - VISTORIA

À fls. 521/590 foi apresentado laudo pericial, que apurou o valor de mercado para o imóvel situado na Rua Juvenal Ramos Barbosa, nº 60 e 52 fundos, Guarulhos - São Paulo, no importe de R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais) - base: outubro de 2018. À fls. 970 foi deferida a produção de prova pericial para apuração do valor atualizado no imóvel, considerando-se o tempo decorrido desde a avaliação de fls. 521/590.

FOTOS 02/03



RUA JUVENAL RAMOS BARBOSA,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTOS 04/05



AVENIDA MONTEIRO LOBATO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Prefeitura Municipal de Guarulhos,
o imóvel possui a seguinte identificação:

112.35.26.0048.01.001 / 112.35.0048.01.002



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 468918/2022

Certidão emitida em Guarulhos, 13 de Junho de 2022 às 16:51:59.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de MANOEL AVENA, tendo como compromissário ANTONIO AVENA E OUTROS, referente a um terreno localizado na RUA JUVENAL RAMOS BARBOSA, lote(s) 5, quadra 5 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento MACEDO sob o nº 60 antigo 52, com área de 500,00 m2 (quinhentos metros quadrados), e fração ideal de 55,68 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 143,60 m2 (cento e quarenta e tres metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 112.35.26.0048.01.001, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 351.769,62 (TREZENTOS E CINQUENTA E UM MIL E SETECENTOS E SESSENTA E NOVE REAIS E SESSENTA E DOIS CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 118.809,42 (CENTO E DEZOITO MIL E OITOCENTOS E NOVE REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 470.579,04 (QUATROCENTOS E SETENTA MIL E QUINHENTOS E SETENTA E NOVE REAIS E QUATRO CENTAVOS).



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 468963/2022

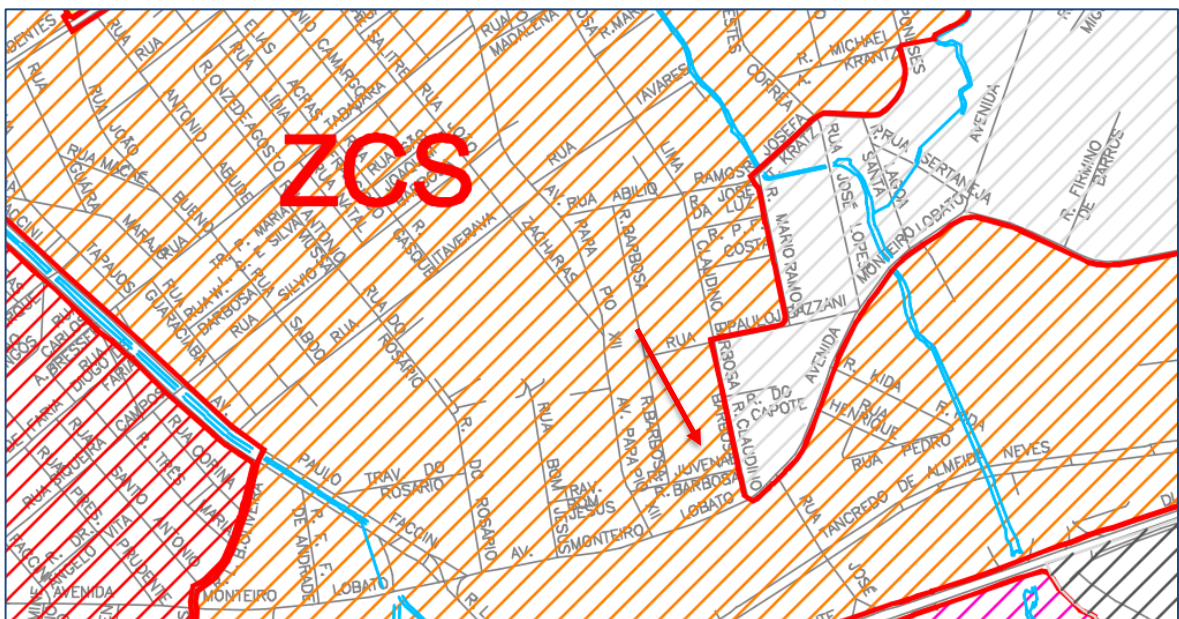
Certidão emitida em Guarulhos, 13 de Junho de 2022 às 16:55:12.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de MANOEL AVENA, tendo como compromissário ANTONIO AVENA E OUTROS, referente a um terreno localizado na AVENIDA MONTEIRO LOBATO, lote(s) 5, quadra 5 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento MACEDO sob o nº 967 antigo 52, com área de 500,00 m2 (quinhentos metros quadrados), e fração ideal de 44,32 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 114,29 m2 (cento e quatorze metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 112.35.26.0048.01.002, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 465.111,59 (QUATROCENTOS E SESSENTA E CINCO MIL E CENTO E ONZE REAIS E CINQUENTA E NOVE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 140.208,76 (CENTO E QUARENTA MIL E DUZENTOS E OITO REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 605.320,35 (SEISCENTOS E CINCO MIL E TREZENTOS E VINTE REAIS E TRINTA E CINCO CENTAVOS).

2.1.3 - ZONEAMENTO

Em 30 de dezembro de 2004 entrou em vigor a Lei nº 6.055 que institui o Plano Diretor de desenvolvimento urbano, econômico e social do Município de Guarulhos. O Projeto de Lei nº 113/2006 dispõe sobre o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no Município de Guarulhos.

O imóvel encontra-se inserido nas Zona de Comércio e Serviços - ZCS, que correspondem às áreas consolidadas ou de interesse urbanístico a consolidar, nas quais se pretende incentivar a formação de centros comerciais e de prestação de serviços. A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:



2.1.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local em causa integra a Zona de Comércio e Serviços. A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Rua Juvenal Ramos e de logradouros circunvizinhos, e a destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. Possui 10,00 metros de frente para a Rua Juvenal Ramos Barbosa, 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, e 10,00 metros nos fundos, onde faz frente para a Avenida Monteiro Lobato, topografia em declive, perfazendo a área de 500,00 metros quadrados.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se edificadas duas casas com características de uso residencial sob nº 60 e nº 52 fundos da Rua Juvenal Ramos Barbosa (atual nº 967 da Avenida Monteiro Lobato), que se encontram em ruínas e, portanto, sem valor comercial. As características do imóvel, objeto da presente ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTOS 06/07



FACHADA DO IMÓVEL PELA RUA JUVENAL RAMOS BARBOSA.



FACHADA DO IMÓVEL PELA AVENIDA MONTEIRO LOBATO.

FOTOS 08/09



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 10/11



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 12/13



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 14/15



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 16/17



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 18/19



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 20/21



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 22/23



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 24/25



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 26/27



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados na Tabela I.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela I - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Referências			Expoente do Fator		Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Frente de Referência (F _r)	Prof. Mínima (P _m)	Prof. Máxima (P _M)	Frente ("f")	Profundidade ("p")						
Grupo I Zona de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II Zona ocupação vertical incorporação	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	-	2000	≥900 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e avaliar a eventual influência da esquina ou terrenos múltiplos. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	-	2500	1.200 - 4.000 (1)*	

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogêneos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogênea para o valor do metro quadrado resultou em: **Vu = R\$ 1.770,45/m²** (um mil, setecentos e setenta reais e quarenta e cinco centavos por metro quadrado) - junho / 2022.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 500,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.770,45/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.770,45/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 885.225,00$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 885.000,00$$

(Oitocentos e oitenta e cinco mil reais).

() OBS: O valor unitário, de R\$ 1.770,45/m² (um mil, setecentos e setenta reais e quarenta e cinco centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022	
SETOR : 112	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Claudino Barbosa		NÚMERO : 613	
COMP.:	BAIRRO : Macedo	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	140,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561	CUSTO BASE (R\$): 1.853,41
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	217.913,53	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 385.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Zuccaro Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-24637888	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.028,69
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.078,79
		VARIAÇÃO : 1,0487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022	
SETOR : 112	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Claudino Barbosa		NÚMERO : 688	
COMP.: esq. Rua Mario Ramos M/BAIRRO : Macedo		CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	162,00	TESTADA - (cf) m	6,00
PROF. EQUIV. (Pe):			27,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Sim
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	370.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Ferreira Ramos Imóveis				
CONTATO :	corretor				TELEFONE : (11)-49658100
OBSERVAÇÃO :					
Com edificação sem valor comercial.					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 2.055,56
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.071,11
		VARIAÇÃO : 1,0076
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022
SETOR : 112 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Claudino Barbosa NÚMERO : 762
COMP. : BAIRRO : Macedo CIDADE : GUARULHOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 130,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,67
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 293,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (RS): 1.853,41
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 3
VALOR CALCULADO (RS): 595.391,46 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 958.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Claudio Ferreira Imóveis
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-993162692
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.052,37
TESTADA Cf: 0,11	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.219,96
PROFUNDIDADE Cp: 0,07	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1,0817
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,10		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 4	
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022
SETOR : 112 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Claudino Barbosa	NÚMERO : 819
COMP.:	BAIRRO : Macedo CIDADE : GUARULHOS - SP
CEP :	UF : SP
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano	
CONSISTÊNCIA : seco	
SEM CONSTRUÇÃO	

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 680.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Zuccaro Imóveis		
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-24637888
OBSERVAÇÃO: Com edificação sem valor comercial.		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.448,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.203,20
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022	
SETOR : 112	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua da Fortuna		NÚMERO : 309	
COMP.:	BAIRRO : Macedo	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	240,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			24,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Zuccaro Imóveis				
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-24637888			
OBSERVAÇÃO :					
Com edificação sem valor comercial.					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 2.625,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.416,63
		VARIAÇÃO : 0,9206
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022	
SETOR : 112	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Firmino de Barros		NÚMERO : 138	
COMP.:	BAIRRO : Macedo	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	166,00	TESTADA - (cf) m	8,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,75
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	318.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Zuccaro Imóveis				
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-24637888			

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.724,10
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.798,72
		VARIAÇÃO : 1,0433
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022	
SETOR : 112	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua João Zacharias		NÚMERO : 185	
COMP.:	BAIRRO : Macedo	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA :	130,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,497	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
IDADE REAL :	30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,710
VAGAS :	1	CUSTO BASE (R\$):	1.853,41
	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	256.091,41	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	480.000,00
MOBILIÁRIA :	5º Andar Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-32304186
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.407,27
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.475,80
		VARIAÇÃO : 1,0487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022	
SETOR : 112	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Juvelina Dinah de Araújo		NÚMERO : 62	
COMP.:	BAIRRO : Macedo	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	181,00	TESTADA - (cf) m	7,00
PROF. EQUIV. (Pe):			25,86
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	440.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Azevedo Imóveis				
CONTATO :	corretor				TELEFONE : (11)-24063512
OBSERVAÇÃO:					
Com edificação sem valor comercial.					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 2.187,85
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.130,83
		VARIAÇÃO : 0,9739
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022	
SETOR : 112	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Juvenal Ramos Barbosa		NÚMERO : 118	
COMP.:	BAIRRO : Macedo	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	476,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :		ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :	226,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples		
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 48	anos
COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,477	CUSTO BASE (R\$):	1.853,41
VAGAS : 10	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	299.102,55	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	880.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Mix Imóveis		
CONTATO :	corretor		
TELEFONE :	(11)-977995115		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.035,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.049,46
		VARIAÇÃO : 1,0135
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022	
SETOR : 112	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Manoel de Souza		NÚMERO : 9	
COMP.:	BAIRRO : Macedo	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	370,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	37,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Zuccaro Imóveis				
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-24637888			

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.824,32
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.641,89
		VARIAÇÃO : 0,9000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Juvenal Ramos Barbosa DATA: 14/06/2022
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO:
 IC.: 112.35.26.0048.01.001 / 112.35.26.0048.01.002 - Com edificação sem valor comercial.

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

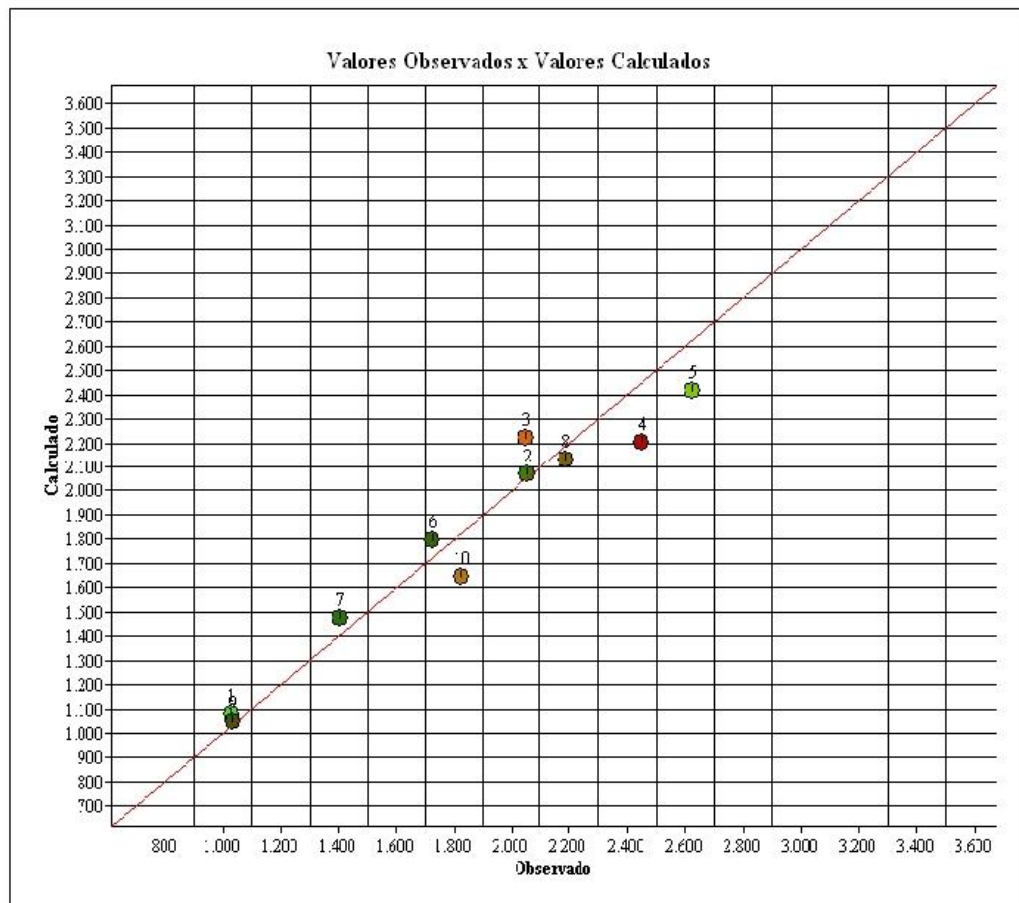
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Claudino Barbosa ,613	1.028,69	1.078,79	1,0487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Claudino Barbosa ,688	2.055,56	2.071,11	1,0076	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Claudino Barbosa ,762	2.052,37	2.219,96	1,0817	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Claudino Barbosa ,819	2.448,00	2.203,20	0,9000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua da Fortuna ,309	2.625,00	2.416,63	0,9206	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Firmino de Barros ,138	1.724,10	1.798,72	1,0433	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua João Zacharias ,185	1.407,27	1.475,80	1,0487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Juvelina Dinah de Araújo ,62	2.187,85	2.130,83	0,9739	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Juvenal Ramos Barbosa ,118	1.035,50	1.049,46	1,0135	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Manoel de Souza ,9	1.824,32	1.641,89	0,9000	0,9999



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.028,69	1.078,79
2	2.055,56	2.071,11
3	2.052,37	2.219,96
4	2.448,00	2.203,20
5	2.625,00	2.416,63
6	1.724,10	1.798,72
7	1.407,27	1.475,80
8	2.187,85	2.130,83
9	1.035,50	1.049,46
10	1.824,32	1.641,89

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Juvenal Ramos Barbosa 60 52 (fundos) Macedo GUARULHOS - SP Data : 14/06/2022
 Cliente : Avaliação
 Área m² : 500,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.838,87
 Desvio Padrão : 548,21
 - 30% : 1.287,21
 + 30% : 2.390,53

Coefficiente de Variação : 29,8100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.808,64
 Desvio Padrão : 484,76
 - 30% : 1.266,05
 + 30% : 2.351,23

Coefficiente de Variação : 26,8000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
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 todos 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

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.808,64

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.770,45000

PROFUNDIDADE -0,0200

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 885.225,08

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.596,63

INTERVALO MÍNIMO : 1.530,71

INTERVALO MÁXIMO : 2.020,65

INTERVALO MÁXIMO : 2.010,19

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor atualizado de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **SERGIO LUIZ AVENA**, em face de **ANTÔNIO AVENA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Conforme Escritura de Inventário e Partilha, fls. 34/80

Rua Juvenal Ramos Barbosa, nº 60 e 52 fundos, Guarulhos, São Paulo.

R\$ 885.000,00

(Oitocentos e oitenta e cinco mil reais)



Base: JUNHO / 2022

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 42 (quarenta e duas) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarulhos, 14 de junho de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D