

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 689

39 anos

Desde 1985

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 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

AUTOS Nº: 0077217-20.2009.8.26.0224

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**, requerida por **FLORI DE OLIVEIRA**, em face de **DARCI DA COSTA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Inglaterra, nº 308, Jardim das Nações, Guarulhos, São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Guarulhos, 11 de janeiro de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Rua Inglaterra, nº 308, Jardim das Nações, Guarulhos - São Paulo.

R\$548.000,00

(Quinhentos e quarenta e oito mil reais)

JANEIRO / 2024

FOTO 01

Rua Inglaterra, nº 308, Jardim das Nações, Guarulhos - São Paulo



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**, requerida por **FLORI DE OLIVEIRA**, em face de **DARCI DA COSTA**:

Um terreno, constituído por pela fração ideal de 42% do lote nº 72 da quadra "H", do loteamento denominado "Jardim das Nações", medindo 10,00m de frente para a Rua Inglaterra, 25,10m do lado direito confrontando com o lote nº 71 e 29,30m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 73 e, 20,00m de fundos para os lotes nº 16 e nº 17, perfazendo a área total de 363,00m².

Inscrição Estadual: 093.55.99.0454.01.002

II - VISTORIA

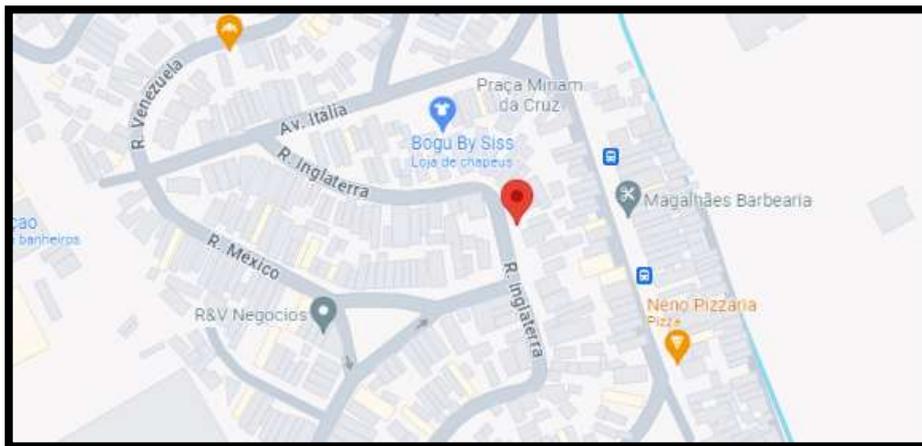
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 683 / 685, anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Inglaterra, nº 308, Jardim das Nações, Guarulhos - São Paulo, a Sra. Darci da Costa, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Guarulhos, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



RUA INGLATERRA,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária:

093.55.99.0454.01.002



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 156406/2024

Certidão emitida em Guarulhos, 10 de Janeiro de 2024 às 13:41:16.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de ESQUADRO IMOBILIARIA, tendo como compromissário FRANCISCO DA COSTA, referente a um terreno localizado na RUA INGLATERRA, lote(s) 72, quadra H Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento JD DAS NACOES sob o nº 308 antigo 72, com área de 363,00 m2 (trezentos e sessenta e tres metros quadrados) , e fração ideal de 42,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 200,56 m2 (duzentos metros quadrados e cinquenta e seis decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **093.55.99.0454.01.002**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO) , de R\$ 86,838,02 (OITENTA E SEIS MIL E OITOCENTOS E TRINTA E OITO REAIS E DOIS CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO), de R\$ 247,113,74 (DUZENTOS E QUARENTA E SETE MIL E CENTO E TREZE REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 333.951,76 (TREZENTOS E TRINTA E TRES MIL E NOVECENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício • 2024,

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

FO9501B51F2D7AB40B041F1C41FD5E15ED

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 156413/2024

Certidão emitida em Guarulhos, 10 de Janeiro de 2024 às 13:42:29.

CERTIFICAMOS que o imóvel de Inscrição 093.55.99.0454.01.002 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

Proprietário: ESQUADRO IMOBILIARIA
Compromissário: FRANCISCO DA COSTA
Localização: RUA INGLATERRA nº 308 ANTIGO nº 72
Complemento: NÃO HÁ
Lote(s): 72
Quadra: H
Bairro: JD DAS NACOES
Área do Terreno: 363 m2 (trezentos e sessenta e tres metros quadrados)
Testada Única: 10,00 (dez metros)
Área(s): 200,56 m2 (duzentos metros quadrados e cinquenta e seis decímetros quadrados)
Construída(s):
Tipo: 30 - Resid. Simples
Finalidade: Residencial
Fração Ideal: 42,00 %

Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente 2024.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

FO6E3419B2357EED96E79371A1E98BD597

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

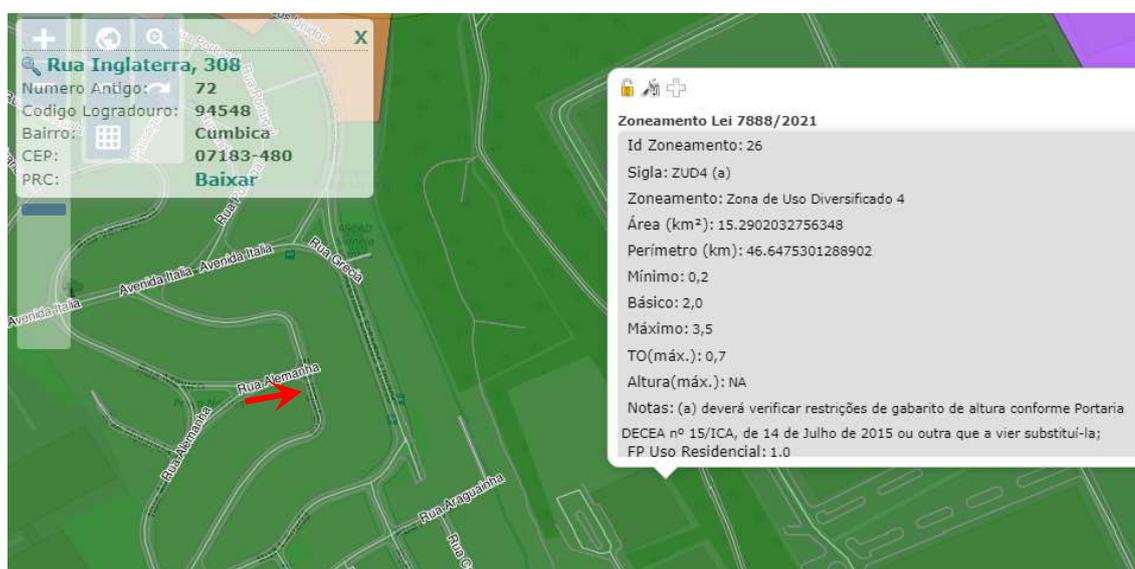
O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

Em 15 de janeiro de 2021 entrou em vigor a Lei nº 7.888, que dispõe sobre o Uso, a Ocupação e o Parcelamento do Solo no Município de Guarulhos e dá providências correlatas.

O imóvel encontra-se inserido na zona de uso diversificado ZUD-4, que é compreendida por áreas mais afastadas do centro histórico da cidade, inseridas nas Macrozonas de Dinamização, de Amortecimento e Urbanização Controlada e de Reestruturação Urbana e Ambiental, onde se pretende estimular a instalação de usos diversificados compatíveis com o uso residencial, permitindo-se média alta densidade construtiva.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Uso Diversificado.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Papa João Paulo I, e de logradouros circunvizinhos.

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, sendo que a presente avaliação é sobre a fração ideal de 42%:

Topografia: Em declive de 5% a 10%;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular;
Frente: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 36,30 m;
Área: 363,00 m ² .

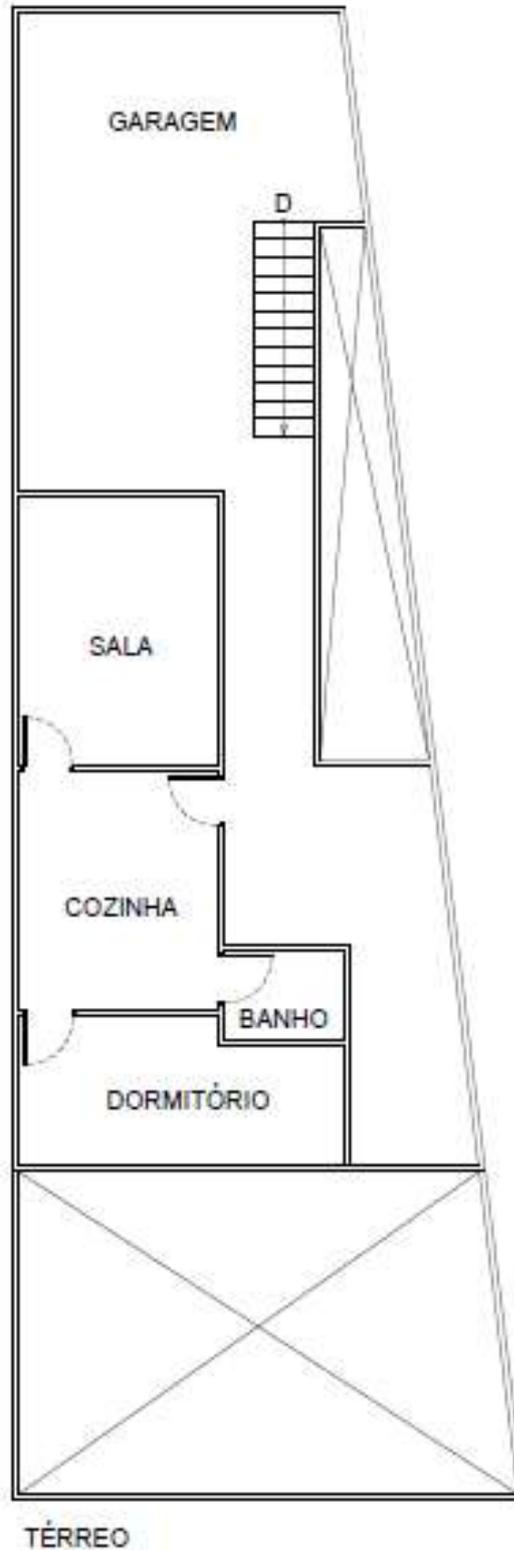
2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso residencial, com área total construída homogeneizada de 200,56 m², conforme Certidão de Valor Venal emitida pela Prefeitura de Guarulhos, possui idade física estimada de 30 anos, podendo ser classificadas como "2.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente ação, podem ser observadas no croqui e na documentação fotográfica que segue:

CROQUI





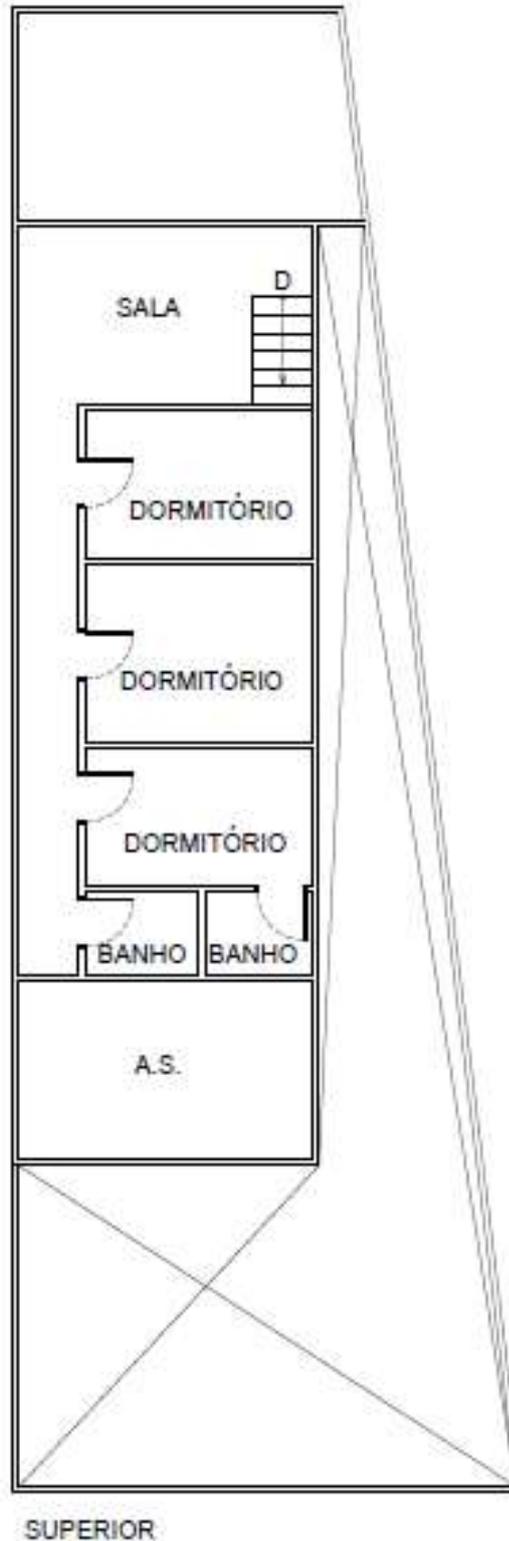


FOTO 04

RUA INGLATERRA, Nº 308



FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 05

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUBSOLO



SUBSOLO.

FOTO 06

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUBSOLO



SUBSOLO.

FOTO 07

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUBSOLO



SUBSOLO.

FOTO 08

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUBSOLO



SUBSOLO.

FOTO 09

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUBSOLO



SUBSOLO.

FOTO 10

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUBSOLO



SUBSOLO.

FOTO 11

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUBSOLO



DORMITÓRIO.

FOTO 12

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, Nº 308 - SUBSOLO



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 13

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUBSOLO



SALA.

FOTO 14

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUBSOLO



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 15

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUBSOLO



COZINHA.

FOTO 16

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUBSOLO



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 17

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUBSOLO



BANHO.

FOTO 18

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUBSOLO



DORMITÓRIO.

FOTO 19

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



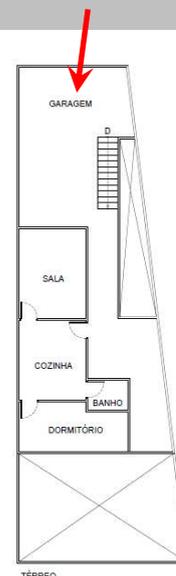
RUA INGLATERRA, N° 308 - SUBSOLO



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 20

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



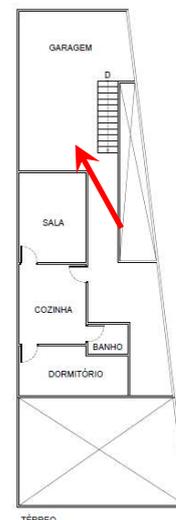
RUA INGLATERRA, N° 308 - TÉRREO



GARAGEM.

FOTO 21

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - TÉRREO



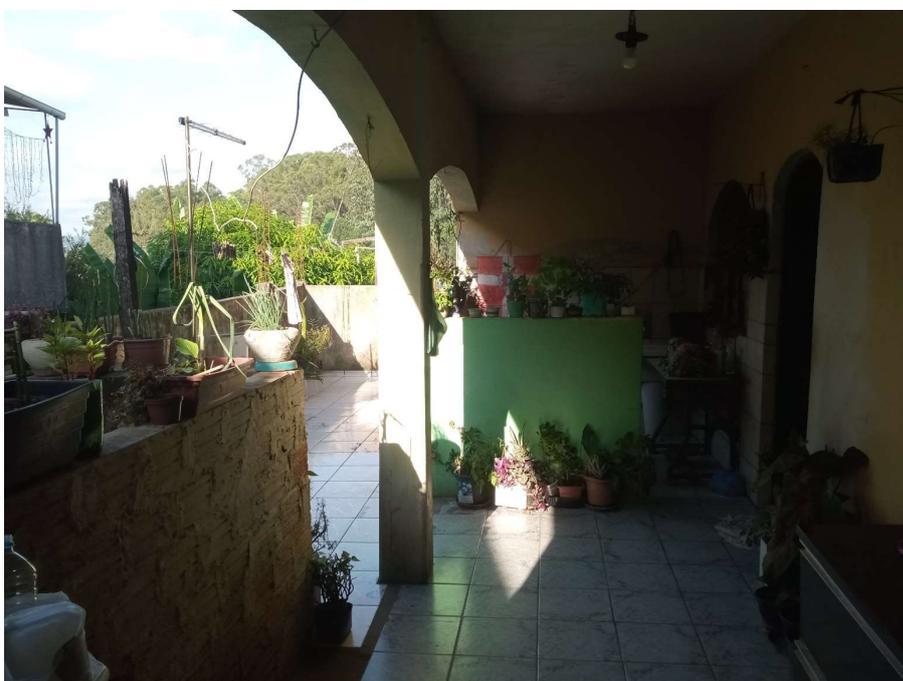
OUTRA VISTA DA GARAGEM.

FOTO 22

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



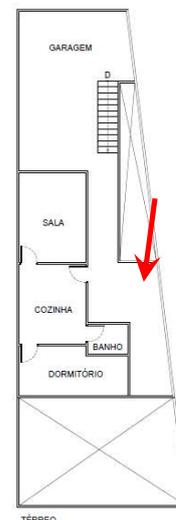
RUA INGLATERRA, N° 308 - TÉRREO



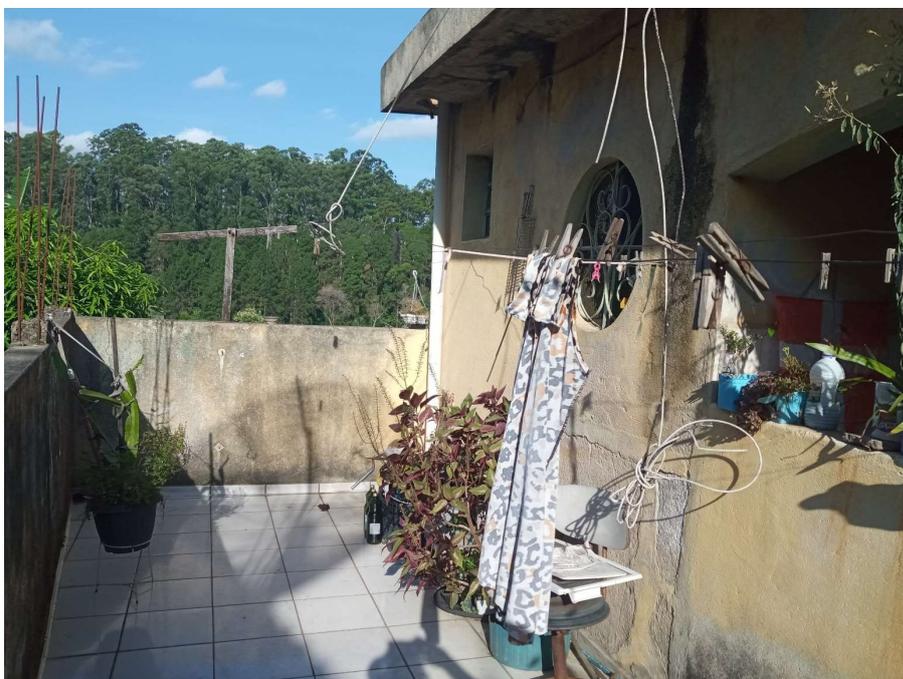
ASPECTOS DA ÁREA EXTERNA.

FOTO 23

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



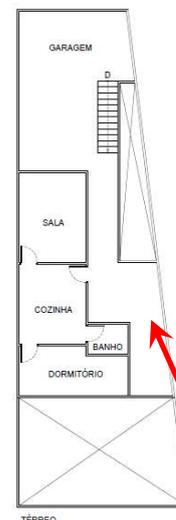
RUA INGLATERRA, N° 308 - TÉRREO



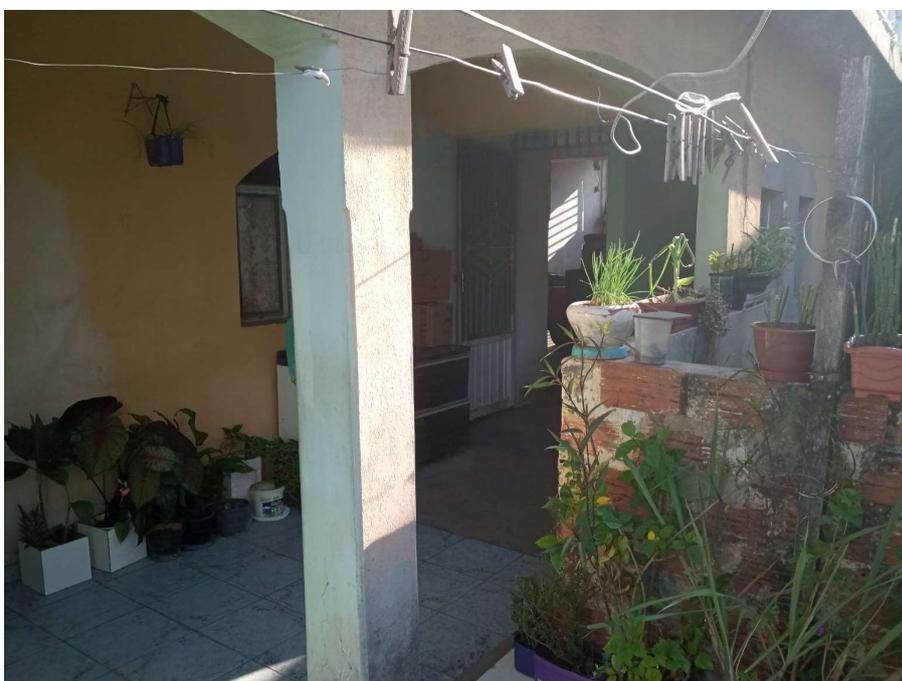
ASPECTOS DA ÁREA EXTERNA.

FOTO 24

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - TÉRREO



ASPECTOS DA ÁREA EXTERNA.

FOTO 25

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - TÉRREO



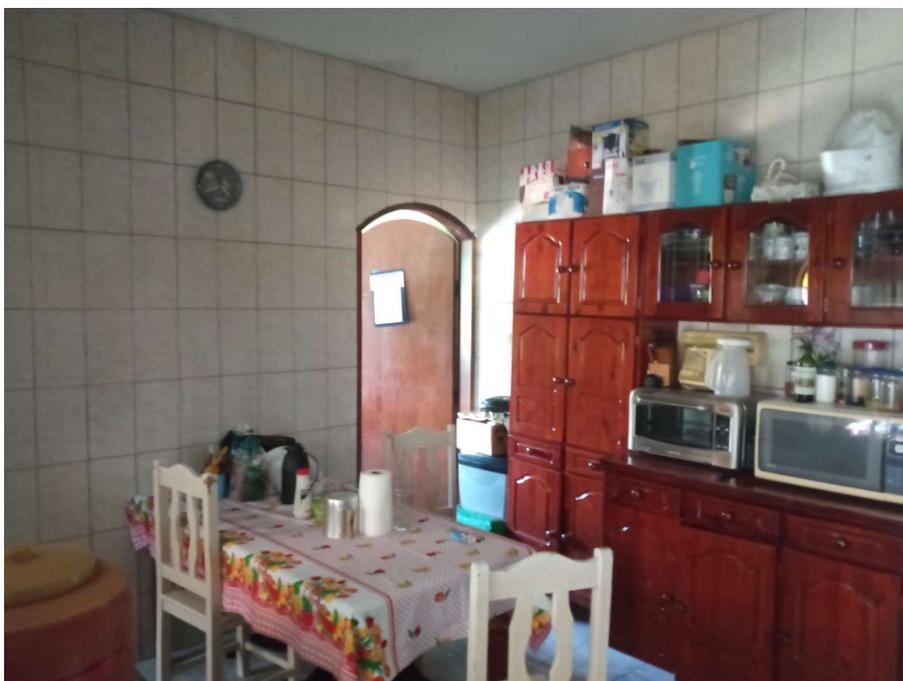
DORMITÓRIO.

FOTO 26

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, Nº 308 - TÉRREO



COZINHA.

FOTO 27

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, Nº 308 - TÉRREO



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 28

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - TÉRREO



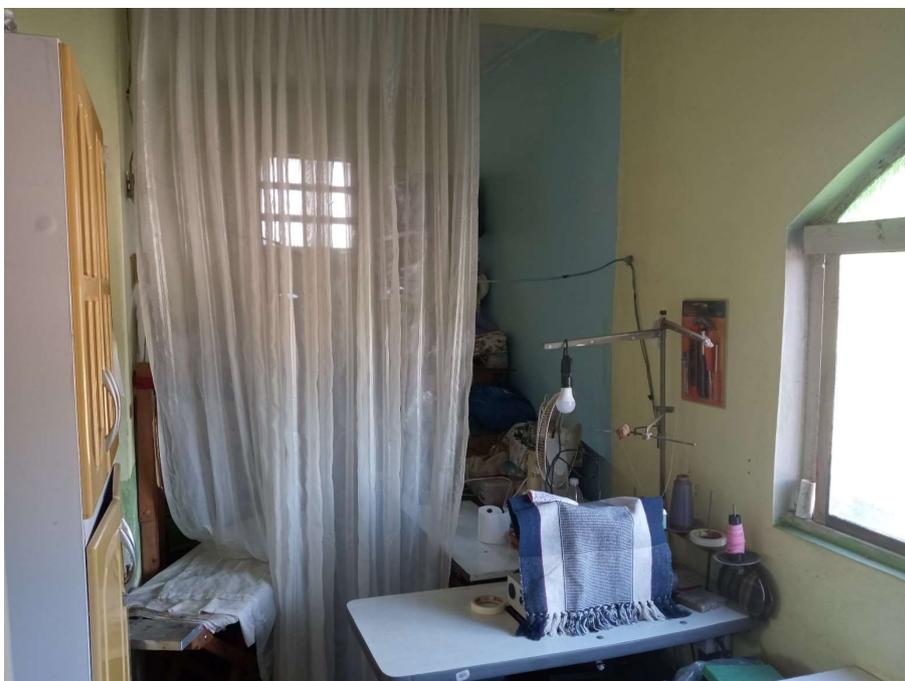
BANHO.

FOTO 29

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



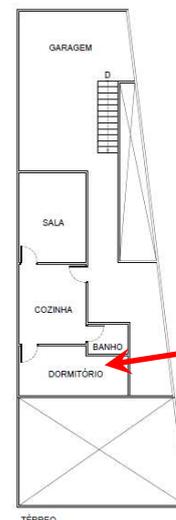
RUA INGLATERRA, N° 308 - TÉRREO



DORMITÓRIO.

FOTO 30

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



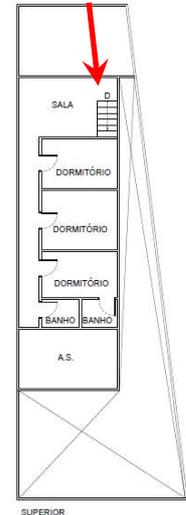
RUA INGLATERRA, N° 308 - TÉRREO



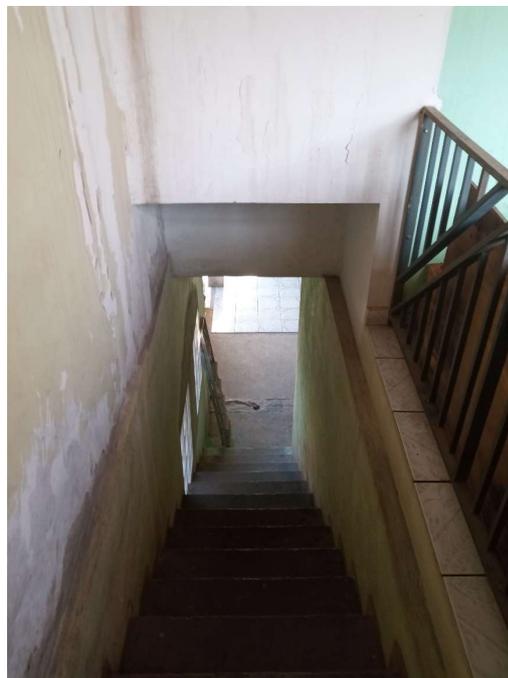
OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 31

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



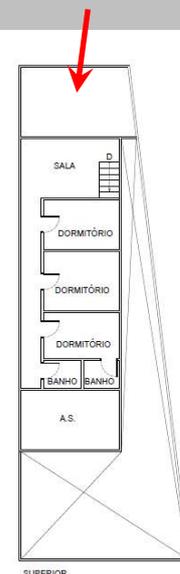
RUA INGLATERRA, N° 308 - SUPERIOR



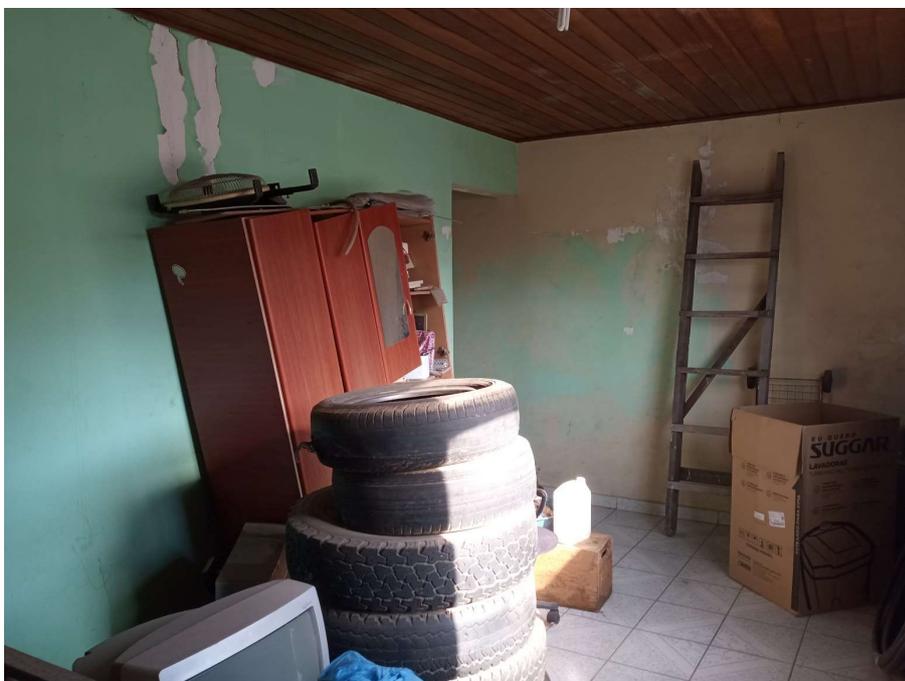
ESCADA DE ACESSO.

FOTO 32

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



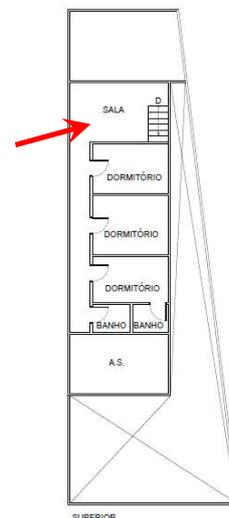
RUA INGLATERRA, N° 308 - SUPERIOR



SALA.

FOTO 33

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



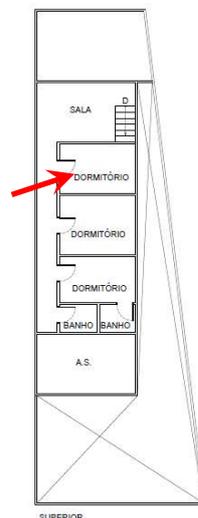
RUA INGLATERRA, N° 308 - SUPERIOR



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 34

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



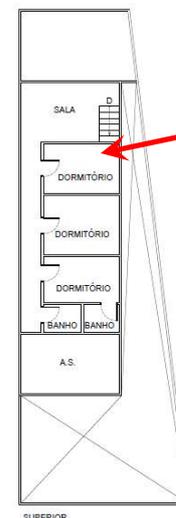
RUA INGLATERRA, N° 308 - SUPERIOR



DORMITÓRIO.

FOTO 35

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



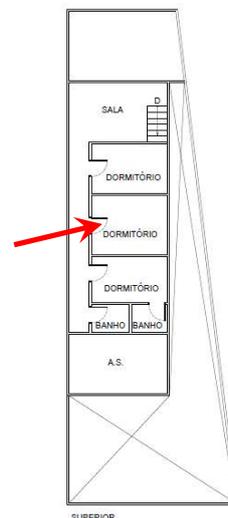
RUA INGLATERRA, N° 308 - SUPERIOR



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 36

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



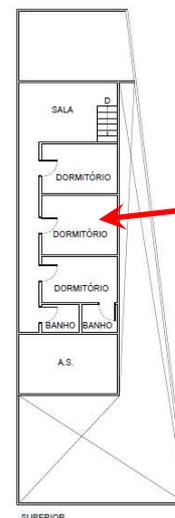
RUA INGLATERRA, N° 308 - SUPERIOR



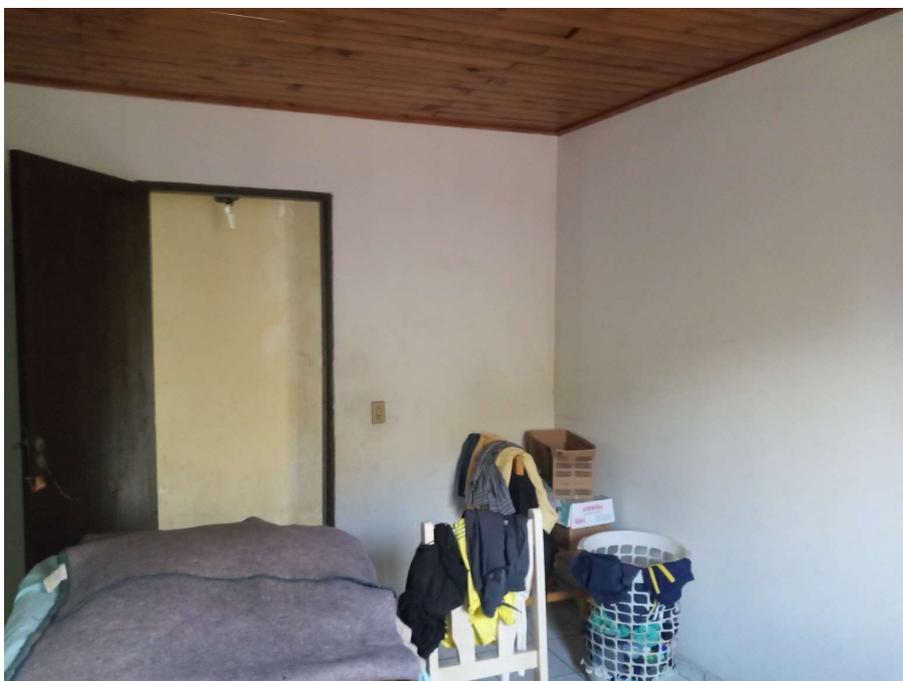
DORMITÓRIO.

FOTO 37

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



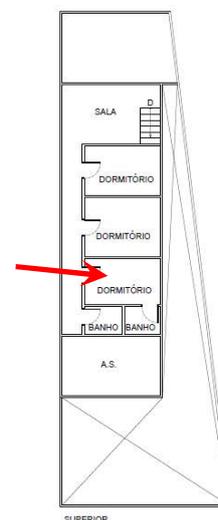
RUA INGLATERRA, Nº 308 - SUPERIOR



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 38

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



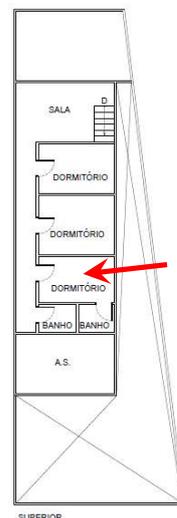
RUA INGLATERRA, N° 308 - SUPERIOR



DORMITÓRIO.

FOTO 39

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUPERIOR



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 40

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



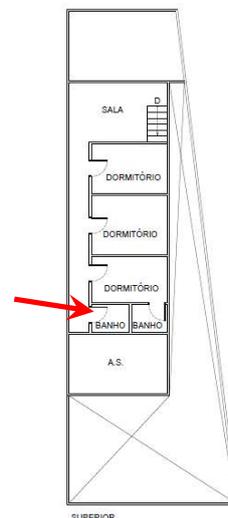
RUA INGLATERRA, N° 308 - SUPERIOR



BANHO.

FOTO 41

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



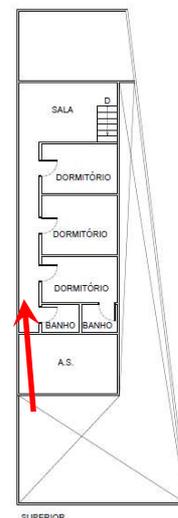
RUA INGLATERRA, N° 308 - SUPERIOR



BANHO.

FOTO 42

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



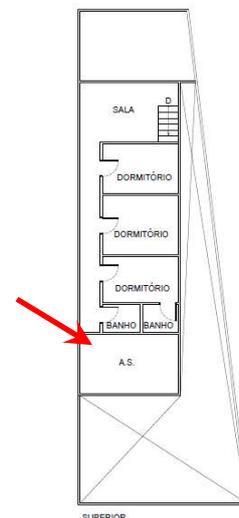
RUA INGLATERRA, N° 308 - SUPERIOR



CIRCULAÇÃO.

FOTO 43

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



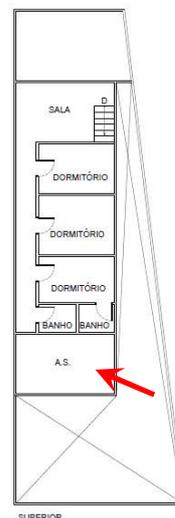
RUA INGLATERRA, N° 308 - SUPERIOR



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 44

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA INGLATERRA, N° 308 - SUPERIOR



OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

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 transação, 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 nas Tabelas I e II.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS 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 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquinas C _a	Coef. de área C _u	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências	Frente e Profundidade								
Fonte de Referência	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _{má}	Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquinas C _a	Coef. de área C _u	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
Grupo I Zonas de uso residencial	1ª Zona Residencial Horizontal Regular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.3	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 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 dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II Zonas ocupação residencial	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	2000	≥500 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	1500	900 - 1.500 (1)	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquinas C _a	Coef. de área C _u	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências	Frente e Profundidade								
Fonte de Referência	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _{má}	Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquinas C _a	Coef. de área C _u	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 900	
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 28.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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

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

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 " <i>non aedificandi</i> " 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 08 (oito) elementos comparativos homogeneizados, 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 homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em: **Vu = R\$ 1.043,23/m²** (um mil e quarenta e três reais e vinte e três centavos por metro quadrado) - janeiro de 2024.

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

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 e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Sem desoneração . R8-N

1.957,93

▲ 0,12%

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: $Foc = R + K \times (1 - R)$, onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786

40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6818	0,5897	0,4810	0,3413	0,1788
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000							

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$VI = (VT + VB) \times Fc$, sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

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 = 152,46 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.043,23/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 152,46 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.043,23/\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 159.050,84}$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{VT = \text{R\$ } 160.000,00}$$

(Cento e sessenta mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.043,23/m² (um mil e quarenta e três reais e vinte e três centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024
SETOR : 093 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALEMANHA NÚMERO : 175
COMP. : BAIRRO : JARDIM DAS NAÇÕES 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: 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: 128,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 330.674,27 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\$): 535.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: IMÓVEIS IMPÉRIO
CONTATO: TELEFONE: (11)-937320334
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.206,61
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.265,37
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: -0,10		





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024
SETOR : 093 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ESPANHA NÚMERO : 30
COMP. : BAIRRO : JARDIM DAS NAÇÕES 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: 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 : 300,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO : 1,070 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k) : 0,735 CUSTO BASE (R\$) : 1.957,93
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 3
VALOR CALCULADO (R\$) : 461.944,21 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\$) : 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ALIANÇA A.
CONTATO : TELEFONE : (11)-24423100
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.272,45
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.334,41
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024
SETOR : 093 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA HUNGRIA NÚMERO : 23
COMP. : BAIRRO : JARDIM DAS NAÇÕES 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: 200,00 TESTADA - (cf) m 8,00 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 : 293,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 321.068,42 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\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MARCS IMOBILIÁRIA
CONTATO : TELEFONE : (11)-999874652
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1,094,66
TESTADA Cf :	0,05 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1,035,15
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9456
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	-0,10	





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024
SETOR : 093 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA HUNGRIA NÚMERO : 33
COMP. : BAIRRO : JARDIM DAS NAÇÕES 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: 360,00 TESTADA - (cf) m 12,50 PROF. EQUIV. (Pe): 28,80
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
VAGAS : 6 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 259.284,56 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\$) : 760.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : WILLIAMS MEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO : TELEFONE : (11)-24414141
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.179,77
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.010,29
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8564
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	-0,10	





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024
SETOR : 093 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA INGLATERRA NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : JARDIM DAS NAÇÕES 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 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 : 220,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 241.075,26 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\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : WILLIAMS MEDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO : TELEFONE : (11)-24414141
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.015,70
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 914,13
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024
SETOR : 093 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MÉXICO NÚMERO : 126
COMP. : BAIRRO : JARDIM DAS NAÇÕES 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: 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 : 144,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 245.485,70 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\$): 456.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : AZEVEDO IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-939485613
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.319,31
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.383,56
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024
SETOR : 093 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MÉXICO NÚMERO : 86
COMP. : BAIRRO : JARDIM DAS NAÇÕES 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: 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 : 125,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 296.902,46 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\$) : 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ALIANÇA A.
CONTATO : TELEFONE : (11)-24423100
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.152,78
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.208,92
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	-0,10	





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024
SETOR : 093 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PORTUGAL NÚMERO : 250
COMP. : BAIRRO : JARDIM DAS NAÇÕES 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 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 : 366,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.957,93
VAGAS : 6 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 533.668,12 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\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : TUON IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-947503372
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.393,33
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.253,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	





GeoAvaliarProf

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JD DAS NAÇÕES - 0077217-20.2009.8.26.0224

DATA : 10/01/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

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	5,50
<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



GeoAvaliarProf

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ALEMANHA ,175	1.206,61	1.265,37	1,0487	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ESPANHA ,30	1.272,45	1.334,41	1,0487	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA HUNGRIA ,23	1.094,66	1.035,15	0,9456	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA HUNGRIA ,33	1.179,77	1.010,29	0,8564	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA INGLATERRA ,SN	1.015,70	914,13	0,9000	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA MÉXICO ,126	1.319,31	1.383,56	1,0487	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA MÉXICO ,86	1.152,78	1.208,92	1,0487	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA PORTUGAL ,250	1.393,33	1.253,99	0,9000	0,9998



GeoAvaliarPro®

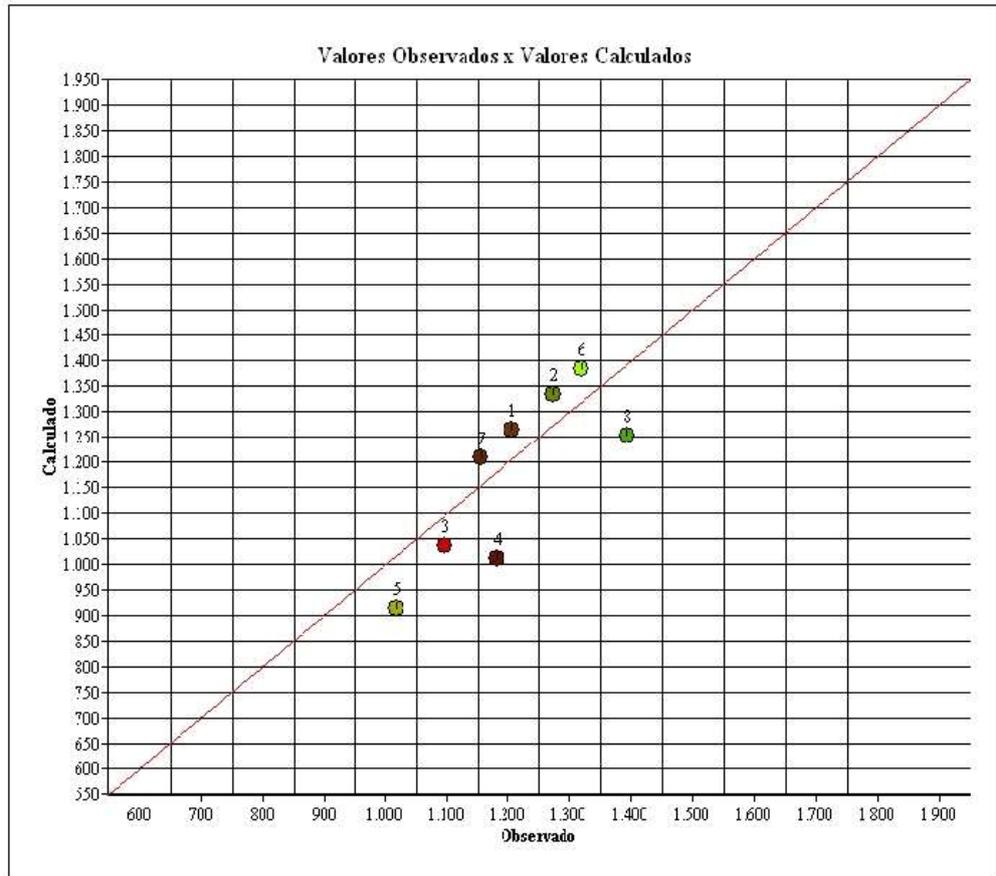
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.206,61	1.265,37
2	1.272,45	1.334,41
3	1.094,66	1.035,15
4	1.179,77	1.010,29
5	1.015,70	914,13
6	1.319,31	1.383,56
7	1.152,78	1.208,92
8	1.393,33	1.253,99



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA INGLATERRA 308 JARDIM DAS NAÇÕES GUARULHOS - SP Data : 10/01/2024
 Cliente : FLORI DE OLIVEIRA
 Área m² : 152,46 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.204,32
 Desvio Padrão : 122,16
 - 30% : 843,03
 + 30% : 1.565,62

Coefficiente de Variação : 10,1400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.175,73
 Desvio Padrão : 168,69
 - 30% : 823,01
 + 30% : 1.528,45

Coefficiente de Variação : 14,3500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	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

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.175,73

TESTADA: -0,1300

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.043,23000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 159.050,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.091,34

INTERVALO MÍNIMO : 982,11

INTERVALO MÁXIMO : 1.260,12

INTERVALO MÁXIMO : 1.104,35

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.4 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N

$V_u = 1,497 \times R\$ 1.957,93/m^2 = R\$ 2.931,02/m^2$

Área Construída Homogeneizada: 200,56 m²

Idade: 30 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: $VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB_1 = Valor da benfeitoria;

A = área construída Homogeneizada = 200,56 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 2.931,02/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 30 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,5748;

Substituindo e calculando:

$$VB = 200,56 \text{ m}^2 \times R\$ 2.931,02/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,5748 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = R\$ 387.883,89}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

R\$ 388.000,00

(Trezentos e oitenta e oito mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT + VB**

$$VI = R\$ 160.000,00 + R\$ 388.000,00 = \underline{R\$ 548.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 548.000,00

(Quinhentos e quarenta e oito mil reais)

Base: janeiro de 2024.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**, requerida por **FLORI DE OLIVEIRA**, em face de **DARCI DA COSTA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Rua Inglaterra, nº 308, Jardim das Nações, Guarulhos - SP

R\$ 548.000,00

(Quinhentos e quarenta e oito mil reais)



JANEIRO / 2024

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 84 (oitenta e quatro) 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, 11 de janeiro de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D