

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

Nº de folhas: 48 (quarenta e oito)

Tipo de Petição: Laudo Judicial

Processo nº: 1031487-85.2017.8.26.0224

Lucas Regis Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos (fls. 218) da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Locação de Imóvel), requerida por **SJF Administração de Bens e Empreendimentos Imobiliários Eireli EPP** em face de **Marcos Roberto dos Santos e Outro**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

L A U D O

ÍNDICE

1-) Objetivo da Perícia	3
2-) Vistoria	4
3-) Avaliação do imóvel sob à Matrícula 113.223 do 1º R.I. de Guarulhos	5
3.1-) Localização do imóvel	5
3.2-) Descrição e Características do local	6
3.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura.....	7
3.4-) Dados do imóvel avaliando conforme Registro de Imóveis.....	11
3.5-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local	12
3.6-) Classificação do imóvel avaliando	31
3.7-) Metodologia utilizada	33
3.8-) Pesquisa de Valores	36
4-) Conclusão	47
5-) Encerramento	48

1-) Objetivo da Perícia

Avaliação do imóvel:

- Matrícula 113.223 junto ao 1º CRI de Guarulhos (fls. 156/159 dos autos): “*O terreno constituído pelo lote 17 da quadra B, do loteamento denominado Vila Izabel, situado no perímetro urbano deste município, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00m de frente para a Rua Oliveira dos Brejinhos; por 30,00m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 18; do lado esquerdo, mede 31,00m, onde confronta com o lote 16; tendo nos fundos, a largura de 10,00m, onde confronta com os lotes 22 e 23; encerrando a área de 290,00m². Inscrição Cadastral: 094.34.80.0136.00.000*”. Tendo como proprietário do imóvel Marcos Roberto dos Santos e Claudia Aparecida de Paiva Santos (**réus**), constando ainda na averbação 5 que os mesmos caucionaram o imóvel para garantir os aluguéis devidos em decorrência da locação de outro imóvel.

2-) Vistoria (realizada em 18/02/2021)

Primeiramente este signatário deve deixar consignado que as partes foram convidadas para a vistoria pericial, com agendamento prévio através de e-mail (abaixo).

From: Perícia de Engenharia Civil Judicial <periciaciviljudicial@gmail.com>
Date: Wed, Feb 10, 2021 at 2:25 PM
Subject: VISTORIA 18/02/2021 às 10:30
To: <janediefenthaler@gmail.com>, <ellenfalabella@gmail.com>

Boa tarde,

Segue agendamento de vistoria judicial:

Referente ao Processo nº: 1031487-85.2017.8.26.0224 - 3ª Vara Cível do Foro de Guarulhos - SP

Partes: SJF Administração de Bens e Empreendimento Imobiliários Eireli EPP x Marcos Roberto dos Santos

Local da vistoria: Rua Oliveira dos Brejinhos, n.º 98, lote 17 da quadra B, Vila Izabel, Guarulhos - SP.

Dia 18 de fevereiro (5ª feira) às 10:30 horas.

Favor confirmar o recebimento, informar aos eventuais assistentes técnicos e garantir o livre acesso a todo o imóvel no dia da vistoria.

Att,

Lucas Avancine
Perito Judicial
(11) 9.7335-7003

Comparecendo na vistoria, ciente de seus objetivos e tudo acompanhou, do início ao fim dos trabalhos:

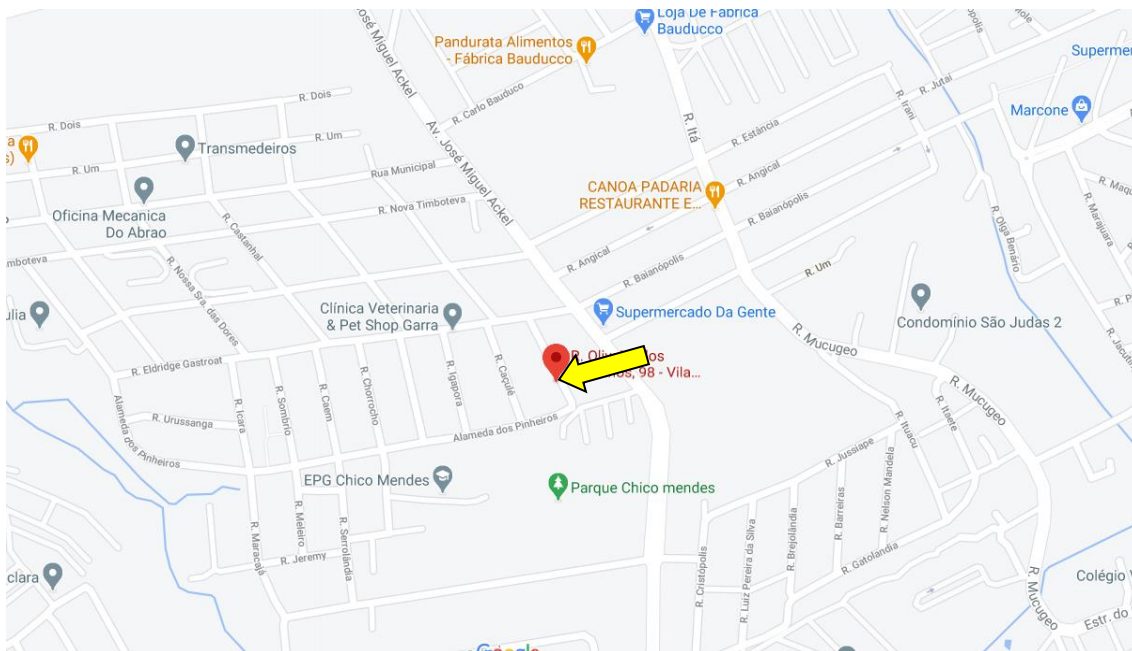
- Claudia Aparecida de Paiva Santos (ré).

3-) Avaliação do imóvel sob à Matrícula 113.223 do 1º R.I. de Guarulhos

3.1-) Localização do imóvel

Localização do imóvel avaliando localizado na Rua Oliveira dos Brejinhos, nº 98 (atual), loteamento denominado Vila Izabel, bairro Pimentas, Guarulhos – SP. –

Fonte: Google Maps.



Idem imagem anterior. – Fonte: Google Earth Pro.



3.2-) Descrição e Características do local

- Melhoramentos Públicos:

O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação em asfalto, luz, água, telefone, esgoto, drenagem pluvial, guias, etc.

Nas proximidades existem várias linhas de ônibus interligados com outros bairros na Avenida José Miguel Ackel e Rua Maria Isabel Rezende.

Rua Oliveira dos Brejinhos e a localização do imóvel avaliando.



3.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura

Imóvel avaliando inserido em Zona de Uso Misto B (ZM-B). Fonte: site Guarugeo.



Inscrição Cadastral do imóvel avaliando sob o nº 094.34.80.0136 (destacado em vermelho). – Fonte: site Guarugeo.





PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 111561/2021

Certidão emitida em Guarulhos, 27 de Fevereiro de 2021 às 19:43:14.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de MARIA IZABEL REZENDE, tendo como compromissário MARCOS ROBERTO DOS SANTOS E S/MR, referente a um terreno localizado na RUA OLIVEIRA DOS BREJINHOS, lote(s) 17, quadra B Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento VILA IZABEL sob o nº 98 antigo 50, com área de 290,00 m² (duzentos e noventa metros quadrados), e fração ideal de 0,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 346,06 m² (trezentos e quarenta e seis metros quadrados e seis decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 094.34.80.0136.00.000, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2021 (DOIS MIL E VINTE E UM), com o valor venal de R\$ 83.622,76 (OITENTA E TRES MIL E SEISCENTOS E VINTE E DOIS REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2021 (DOIS MIL E VINTE E UM), com o valor venal de R\$ 332.414,77 (TREZENTOS E TRINTA E DOIS MIL E QUATROCENTOS E QUATORZE REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 416.037,52 (QUATROCENTOS E DEZESSEIS MIL E TRINTA E SETE REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS).

Inscrição Cadastral: 094.34.80.0136.00.000

Proprietário: Maria Izabel Rezende (não citada)

Compromissário: Marcos Roberto dos Santos e S/MR (réus)

Localização: Rua Oliveira dos Brejinhos, nº 98, antigo nº 50, lote 17 da quadra B

Bairro / Loteamento: Vila Izabel

Área do terreno: 290,00 m²

Área construída: 346,06 m²

Utilização: Residencial

ÍNDICE FISCAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Parte do Anexo I da Lei 7.087/12 e Índice Fiscal do imóvel avaliando sendo 394,9978.

ANEXO I								
PLANTA GENÉRICA DE VALORES - LISTAGEM DE LOGRADOUROS								
BASE NOVEMBRO/2012 - UFG = R\$ 2,2430								
FOLHA	PARAMETRO	QUADRA	FACE	CODLOG	DENOMINAÇÃO	COD VM2	VALOR EM UFG	VALOR R\$
94	34	70	3	16320	CACULE	661	394,9978	R\$ 885,98
94	34	70	4	72860	PINHEIROS,DOS	661	394,9978	R\$ 885,98
94	34	72	1	58040	MARIA ISABEL REZENDE	661	394,9978	R\$ 885,98
94	34	72	2	50300	JOSE MIGUEL ACKEL	670	414,0003	R\$ 928,60
94	34	72	3	29040	ELDRIDGE GASTROAT	661	394,9978	R\$ 885,98
94	34	72	4	40760	INHANGADI	661	394,9978	R\$ 885,98
94	34	78	1	79180	RITA,SANTA	653	371,9216	R\$ 834,22
94	34	78	3	59047	CARLO BAUDUCCO	638	311,7463	R\$ 699,25
94	34	80	1	29040	ELDRIDGE GASTROAT	661	394,9978	R\$ 885,98
94	34	80	2	66620	OLIVEIRA DOS BREJINHOS	661	394,9978	R\$ 885,98
94	34	80	3	72860	PINHEIROS,DOS	661	394,9978	R\$ 885,98
94	34	80	4	16320	CACULE	661	394,9978	R\$ 885,98
94	34	96	1	42160	ITA	141	43,6164	R\$ 97,83
94	34	96	4	59047	CARLO BAUDUCCO	661	394,9978	R\$ 885,98
94	35	3	1	85400	TAIO	661	394,9978	R\$ 885,98
94	35	3	3	67960	PALHOCA	661	394,9978	R\$ 885,98
94	35	7	1	59080	MARTINHA,SANTA	661	394,9978	R\$ 885,98
94	35	7	3	86700	TEREZA,SANTA	661	394,9978	R\$ 885,98
94	35	12	1	67960	PALHOCA	661	394,9978	R\$ 885,98
94	35	12	2	50300	JOSE MIGUEL ACKEL	670	414,0003	R\$ 928,60

3.4-) Dados do imóvel avaliando conforme Registro de Imóveis

“O terreno constituído pelo lote 17 da quadra B, do loteamento denominado Vila Izabel, situado no perímetro urbano deste município, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00m de frente para a Rua Oliveira dos Brejinhos; por 30,00m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 18; do lado esquerdo, mede 31,00m, onde confronta com o lote 16; tendo nos fundos, a largura de 10,00m, onde confronta com os lotes 22 e 23; encerrando a área de 290,00m². Inscrição Cadastral: 094.34.80.0136.00.000”. Conforme Certidão de Penhora (fls. 148/149 dos autos) e Matrícula 113.223 junto ao 1º CRI de Guarulhos (fls. 156/159 dos autos).

3.5-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local

O imóvel localizado sob o nº 98 (atual) da Rua Oliveira dos Brejinhos é composto de construção assobradada com 3 pavimentos, estando atualmente ocupado por Claudia Aparecida de Paiva Santos (ré) e seus filhos, visto que os réus se divorciaram e o réu não reside mais no local.

Identificação da rua e numeração atual do imóvel.



Frente do imóvel visto da Rua Oliveira dos Brejinhos, nº 98 (atual), entre as setas.

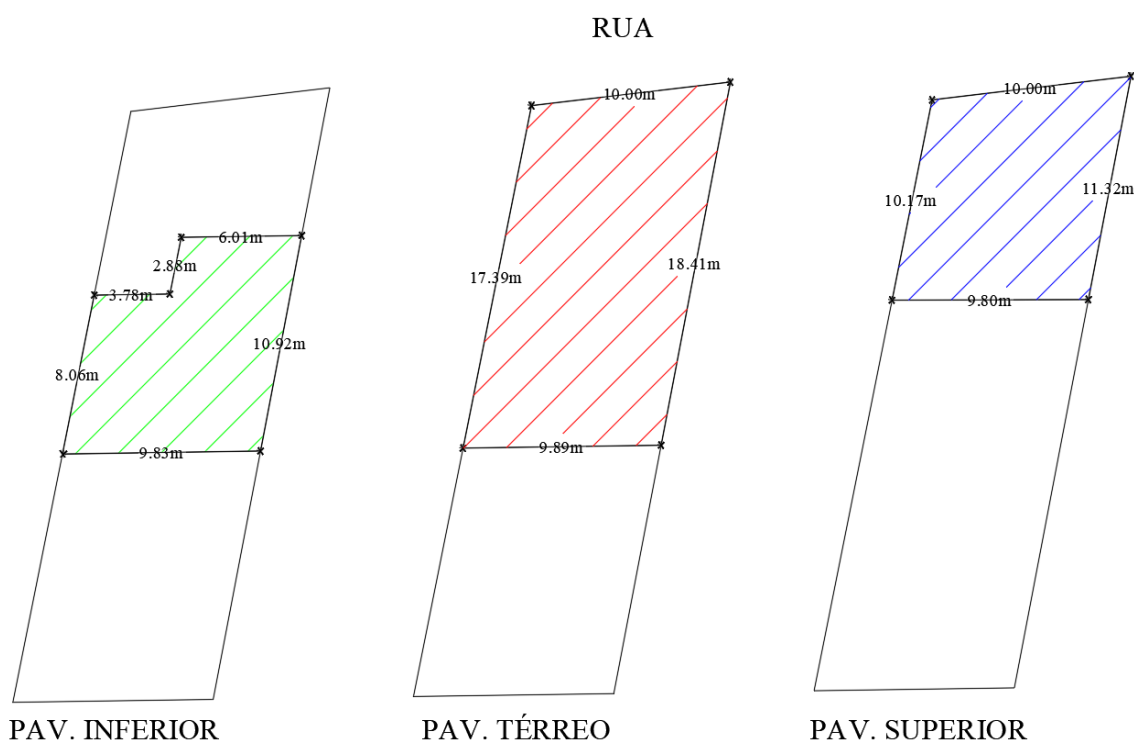


Croqui das benfeitorias realizadas no imóvel avaliando

A-) Pav. Inferior (área hachurada em verde).....94,59 m²

B-) Pav. Térreo (área hachurada em vermelho).....171,79 m²

C-) Pav. Superior (área hachurada em azul).....102,80 m²



A-) Pav. Inferior

Área coberta com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e coberta com laje, apresentando umidade nas paredes e laje (setas).



Detalhe da umidade na laje.



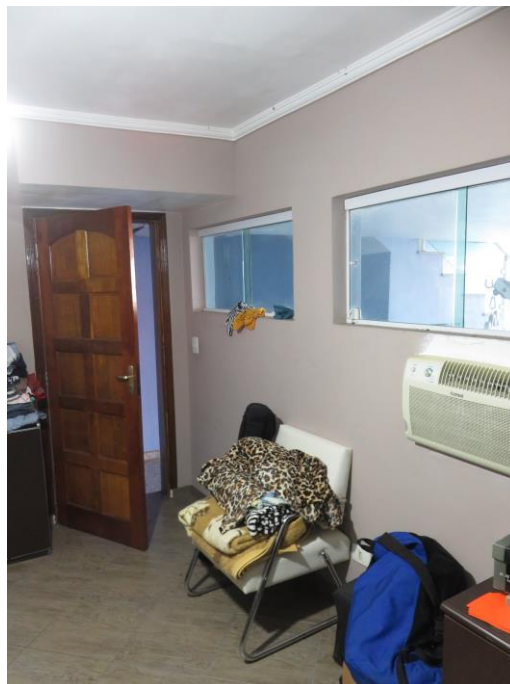
Área coberta com piso cerâmico e paredes revestidas com pintura e forro de gesso, apresentando umidade e fissuras no forro de gesso (setas).



Corredor de acesso ao Pavimento Térreo com piso em granito e cerâmica, paredes revestidas com pintura e forro de gesso, apresentando umidade na parede e forro de gesso condensado devido umidade e fissuras.



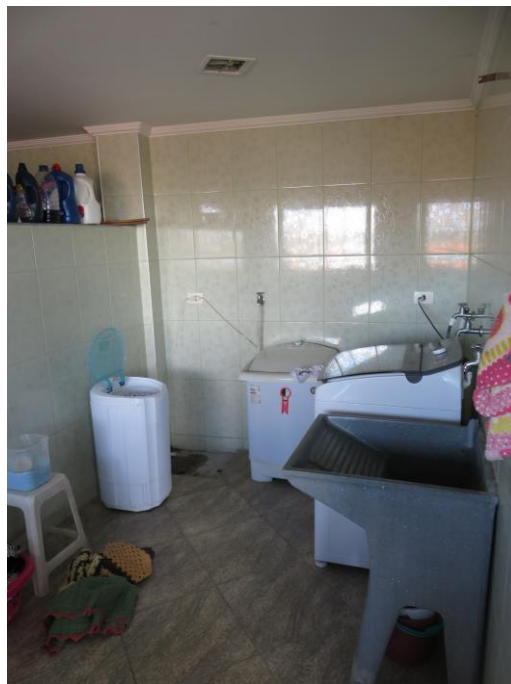
Escritório com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e caixilho de alumínio.



Acesso a Área de Serviço apresentando fissura, devido à ausência de contraverga.



Área de Serviço com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, forro de gesso com iluminação embutida e caixilho de alumínio.



Escadas interligando o Pav. Inferior ao Térreo em granito.

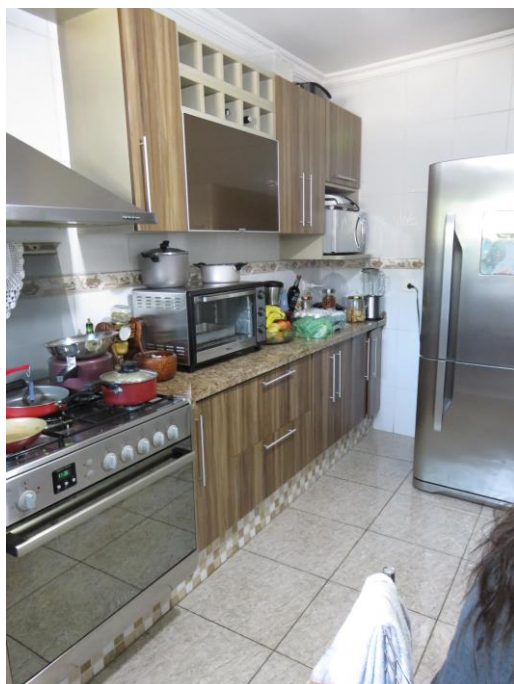


B-) Pav. Térreo

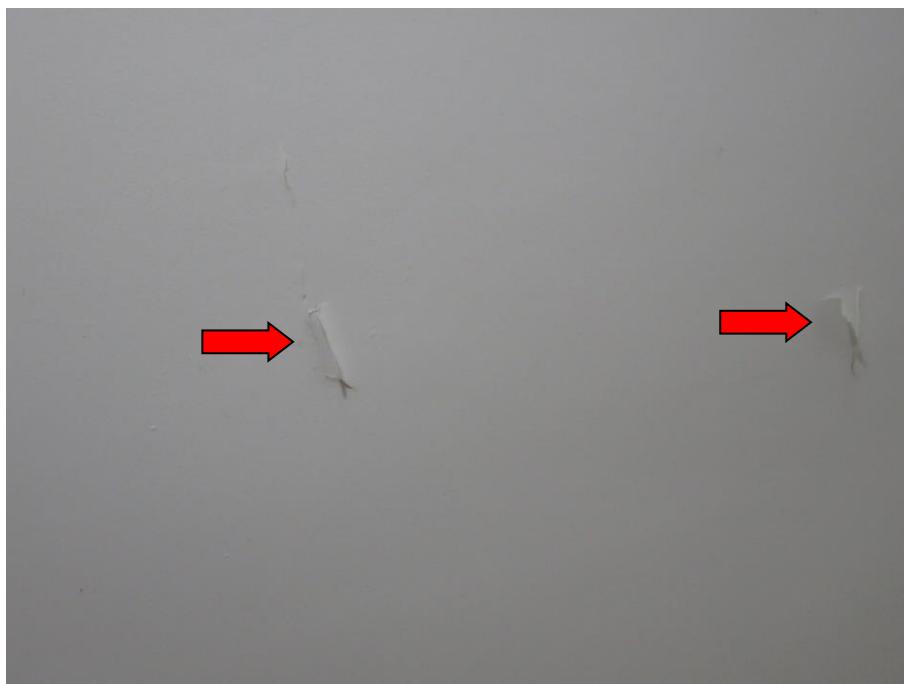
Área de Serviço com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e caixilho de alumínio, apresentando umidade na parede (seta).



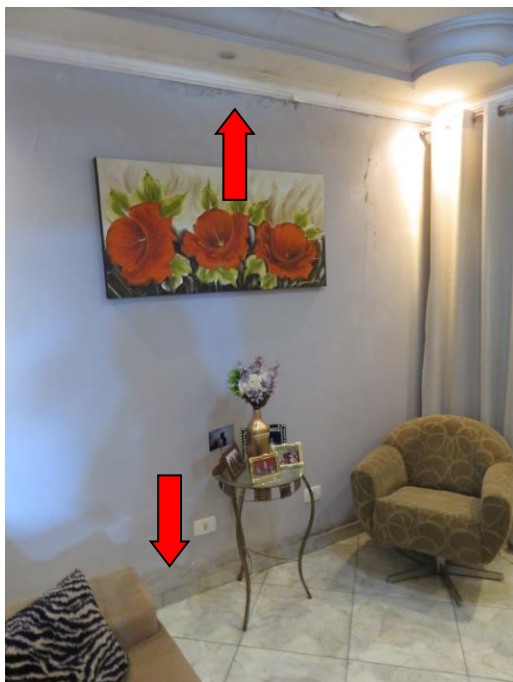
Cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, caixilho de alumínio e armário embutido, necessitando reparo pintura na laje.



Detalhe da laje necessitando de pintura.



Sala de estar com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura, sanca de gesso com iluminação embutida e caixilho de alumínio, apresentando pontis de umidade na parede, laje e sanca de gesso (setas).



Sala de TV com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e sanca de gesso com iluminação embutida.



Sala de jantar com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e forro de gesso com iluminação embutida, apresentando fissura na alvenaria (seta).



Lavabo com piso cerâmico e paredes revestidas com azulejo até o teto.



Dormitório com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura, caixilho de alumínio e sanca de gesso com iluminação embutida, apresentando umidade na parede, laje e sanca de gesso (setas).



Idem foto anterior, detalhe reparo na parede e laje.



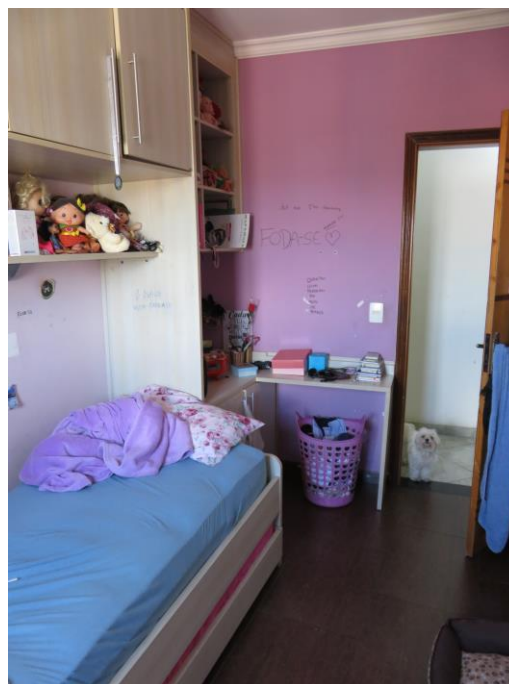
Closet com piso cerâmico e paredes revestidas com pintura, apresentando umidade (seta)



Banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto e caixilho de alumínio, apresentando umidade na laje (seta)



Dormitório com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e caixilho de alumínio, apresentando pontos de umidade (seta).



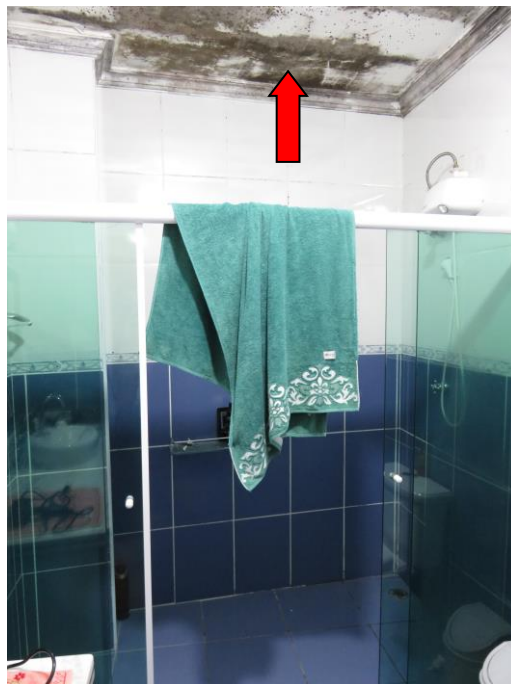
Dormitório com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e caixilho de alumínio, apresentando pontos de umidade e fissura (setas).



Detalhe da umidade e fissura no canto da janela, devido à ausência de contraverga.



Banheiro com piso cerâmico e paredes revestidas com azulejo até o teto, apresentando umidade na laje.



Detalhe umidade na laje.



Garagem com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura, portão de aço e coberta com laje, apresentando pontos de umidade e fissuras (setas).



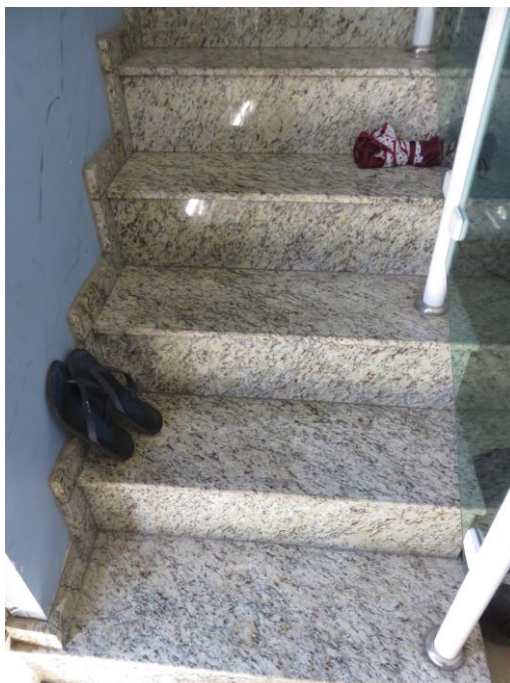
Detalhe de um dos pontos de umidade na garagem.



Detalhe de um dos pontos de fissura na garagem.



Escada em alvenaria revestida com mármore.



C-) Pav. Superior

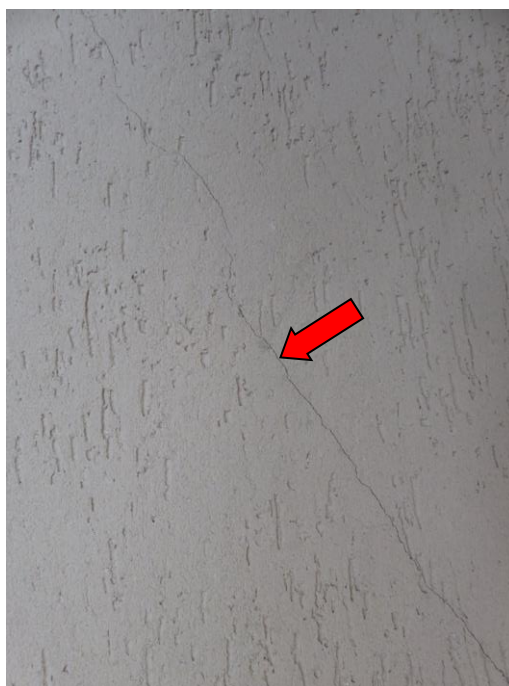
Área de lazer com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e coberta com telha cerâmica, apresentando fissuras (seta).



Idem foto anterior.



Detalhe da fissura da foto anterior.



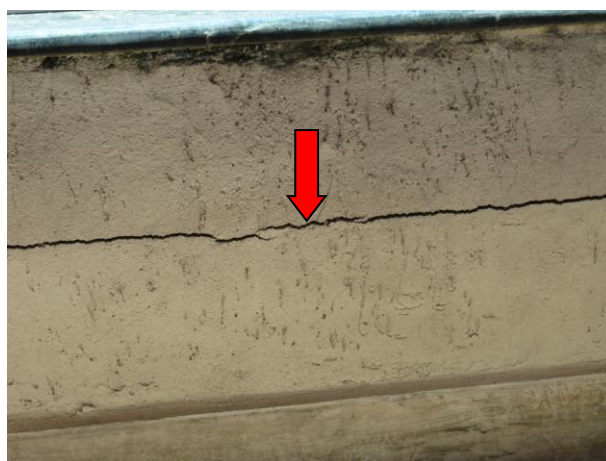
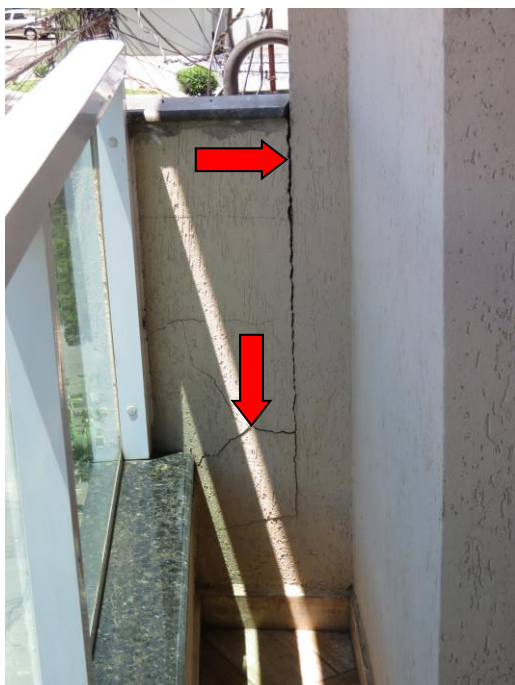
Banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo e pintura e caixilho de alumínio.



Sacada com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e coberta com telha cerâmica, apresentando fissuras (setas).



Detalhe das fissuras das fotos anteriores.



3.6-) Classificação do imóvel avaliando, conforme Tabelas do IBAPE /
(Valores de Edificações de Imóveis Urbanos)

A-) Pav. Inferior (94,59 m²)

Idade aparente do imóvel: 15 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial: $15 / 70 = 21,43 \%$

Padrão: 2.4 – Casa Padrão Simples **fator f: 1,497**

Estado do imóvel: “e” – necessitando de reparos simples

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – Foc

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

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

K = coeficiente de Ross/Heideck, obtido na tabela 2

$K = 0,7207$ $Foc = 0,20 + 0,7207 \times (1 - 0,2)$

Foc = 0,7766

B-) Pav. Térreo (171,79 m²)

Idade aparente do imóvel: 15 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial: $15 / 70 = 21,43 \%$ Padrão: 2.4 – Casa Padrão Simples **fator f: 1,497****Estado do imóvel:** “f” – necessitando de reparos simples a importantesFator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – Foc $Foc = R + K (1 - R)$, onde

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

K = coeficiente de Ross/Heideck, obtido na tabela 2

K = 0,5878 $Foc = 0,20 + 0,5878 \times (1 - 0,2)$ **Foc = 0,6702****C-) Pav. Superior (102,80 m²)**

Idade aparente do imóvel: 10 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial: $10 / 70 = 14,29 \%$ Padrão: 2.4 – Casa Padrão Simples **fator f: 1,497****Estado do imóvel:** “d” – entre regular e necessitando de reparos simplesFator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – Foc $Foc = R + K (1 - R)$, onde

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

K = coeficiente de Ross/Heideck, obtido na tabela 2

K = 0,8458 $Foc = 0,20 + 0,8458 \times (1 - 0,2)$ **Foc = 0,8766**

3.7-) Metodologia utilizada

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2 : 2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”.

O método mais recomendado para avaliação de imóveis residenciais, conforme orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) é o “Método Comparativo”, que leva em conta imóveis semelhantes existentes no mercado, fazendo a homogeneização conforme suas características de localização, padrões construtivos, estados de conservação, transposição, etc.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes, valores ofertados para venda de imóveis residenciais e terrenos, na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **06 (seis)** elementos comparativos e fizeram-se os cálculos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

Fator Oferta: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de imóveis já comercializado não haverá o referido desconto.

Fator atualização: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

Fator transposição: Transporte dos elementos comparativos para a avaliação será feito através da Planta Genérica de Valores de Guarulhos (Lei 7.087/12).

Fator área: Corrige as diferenças entre as áreas da amostra e do avaliando, utilizando a seguinte fórmula:

- Quando as diferenças entre as áreas < 30%: $Fa = (amostra / avaliando)^{0,25}$

- Quando as diferenças entre as áreas > 30%: $Fa = (amostra / avaliando)^{0,125}$

Avaliação das benfeitorias

O método utilizado para as edificações será o “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), que é atualizado mês a mês através do índice R_sN (pesquisa de mercado do SINDUSCON), onde:

Valor da Construção = Área x Padrão Construtivo x Estado de Conservação x R_sN

Considerações:

“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Atualização 2.017” do IBAPE, manual este apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos utilizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado. O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, além de recomendações quanto ao critério de depreciação.

Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário, que contou com a participação de diversos profissionais, sendo reajustado mês a mês pelo índice do SINDUSCON.

Última publicação de R_{8N} (janeiro 2.021) = 1.448,40

Fator padrão construtivo: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

Fator depreciação: Através do fator de obsolescência, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + ((K) \times (1-R)), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

3.8-) Pesquisa de Valores

Localização dos Elementos Comparativos em Relação ao Avaliando – Fonte: Google Earth Pro.



Dados das amostras

	Amostras	Referência site	Imobiliária	Venda (R\$)	Área terreno (m²)	Área construída (m²)	I.F.	Fator IF
1	Rua Baianópolis, 379	CA0038_QCI	Arbo Imóveis	450.000,00	250,00	179,00	394,9978	1,0000
2	Rua Estância, 60	FB889	Leal Imóveis	445.000,00	200,00	200,00	394,9978	1,0000
3	Rua Estevem Tavares, 73	SO0519	Imobiliária Foco	320.000,00	200,00	250,00	66,3600	0,8300
4	Rua Maria das Graças dos Anjos, 151	SO0264	Imobiliária Foco	449.000,00	187,00	135,00	394,9978	1,0000
5	Rua Santa Marina, 148	136732	Newcore	371.000,00	125,00	187,00	66,3600	0,8500
6	Rua Cicero Dantas, 264	CA0088	C4 Brokers Imóveis	225.800,00	135,00	135,00	63,5114	0,8400

Valor das construções das amostras

Cálculo dos Valores das Construções - VEIU														
Elemento	Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef.	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (a)	K	Foc	Área construída (m²)	Valor da Construção (R\$)
1	1.448,40	2.4 - Casa Padrão Simples	1,251	70	20%	20	28,57%	d	8,09%	0,816	0,750	0,800	179,00	259.471,01
2	1.448,40	2.4 - Casa Padrão Simples	1,497	70	20%	25	35,71%	e	18,10%	0,758	0,621	0,697	200,00	302.081,26
3	1.448,40	2.3 - Casa Padrão Econômico	0,919	70	20%	25	35,71%	f	33,20%	0,758	0,506	0,605	250,00	201.359,07
4	1.448,40	2.4 - Casa Padrão Simples	1,743	70	20%	20	28,57%	b	0,32%	0,816	0,813	0,851	135,00	289.931,97
5	1.448,40	2.4 - Casa Padrão Simples	1,251	70	20%	20	28,57%	c	2,52%	0,816	0,795	0,836	187,00	283.367,17
6	1.448,40	2.3 - Casa Padrão Econômico	1,070	70	20%	25	35,71%	e	18,10%	0,758	0,621	0,697	135,00	145.743,61
R8N - janeiro 2.021	R\$ 1.448,40													

Homogeneização

Homogeneização dos valores																	
Elementos	Valor da Oferta ou do Negócio (R\$)	Fator Fonte - Ff	Valor do Negócio (R\$)	Valor da Construção (R\$)	Valor do terreno (R\$)	Área terreno (m²)	Valor unitário terreno (R\$/m²)	1				2				Variação final dos fatores	Vu homogeneizado (R\$/m²)
								Fator localização - FI			Vu1 (R\$/m²)	Fator Área - Fa			Vu2 (R\$/m²)		
								Fator IF	FI	V1 Variação (R\$/m²)		Área (m²)	Fa	V2 Variação (R\$/m²)			
Avaliando								1,00			290,000						
1	450.000,00	0,90	405.000,00	259.471,01	145.528,99	250,00	582,12	1,00	1,000	0,00	582,12	250,000	0,9636	-21,20	1,038	560,91	
2	445.000,00	0,90	400.500,00	302.081,26	98.418,74	200,00	492,09	1,00	1,000	0,00	492,09	200,000	0,9546	-22,33	1,048	469,76	
3	320.000,00	0,90	288.000,00	201.359,07	86.640,93	200,00	433,20	0,83	1,205	88,73	521,93	200,000	0,9546	-19,66	0,862	502,27	
4	449.000,00	0,90	404.100,00	289.931,97	114.168,03	187,00	610,52	1,00	1,000	0,00	610,52	187.000	0,9466	-32,58	1,056	577,94	
5	371.000,00	0,90	333.900,00	283.367,17	50.532,83	125,00	404,26	0,85	1,176	71,34	475,60	125.000	0,9001	-40,37	0,929	435,24	
6	225.800,00	0,90	203.220,00	145.743,61	57.476,39	135,00	425,75	0,84	1,190	81,10	506,85	135.000	0,9088	-38,81	0,910	468,04	
															MÉDIA	502,36	
															LIM. SUP.	653,07	
															LIM. INF.	351,65	

Saneamento das amostras

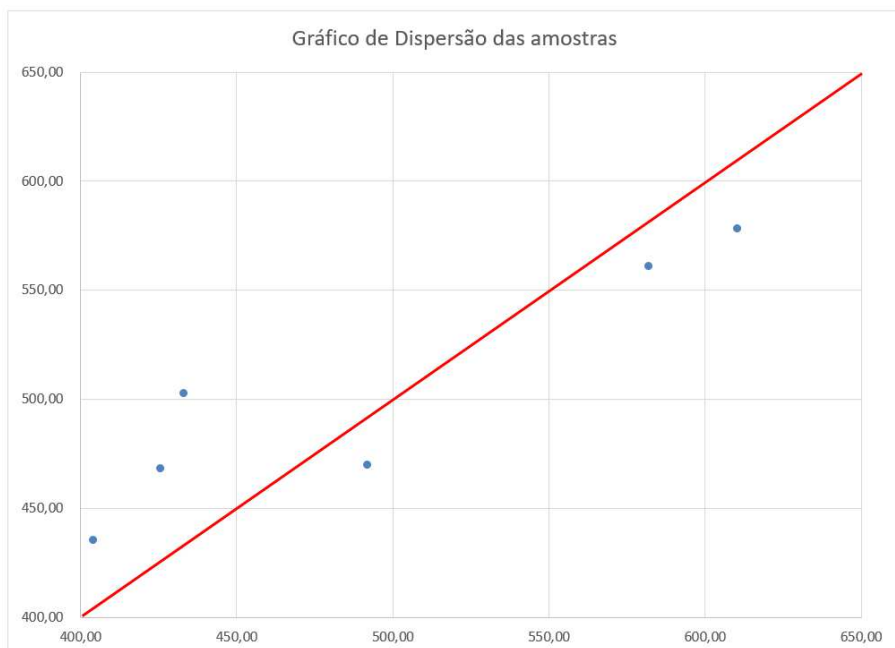
Elementos	Valores Unitários (R\$/m²)
	Original
1	560,91
2	469,76
3	502,27
4	577,94
5	435,24
6	468,04
Média	502,36
Média + 30%	653,07
Média - 30%	351,65
Desvio padrão	56,37
Elementos	6

Todos os elementos se encontram dentro dos limites prescritos na 1ª homogeneização (6 elementos), não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor unitário (R\$/m²) para o imóvel avaliando será de **R\$ 502,36/m² para fevereiro de 2.021.**

A avaliação atingiu grau de precisão III e grau de fundamentação II conforme resumo abaixo.

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	502,36
DP da Amostra	56,37
Elementos Usados	6,00
Graus de liberdade	5,00
Amplitude Total	67,93
Amplitude (%)	13,5%
Grau de Precisão	III

Observado	Calculado
582,12	560,91
492,09	469,76
433,20	502,27
610,52	577,94
404,26	435,24
425,75	468,04



Valor do terreno do imóvel avaliando

Área do terreno do imóvel avaliando = 290,00 m²

Vu = R\$ 502,36/m²

Valor do terreno = Área Terreno x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do terreno = 290,00 m² x 502,36 R\$ / m²

Valor do terreno = R\$ 145.684,40

Valor das benfeitorias do imóvel avaliando

A-) Pav. Inferior (94,59 m²)

Idade aparente do imóvel: 15 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial: $15 / 70 = 21,43 \%$

Padrão: 2.4 – Casa Padrão Simples **fator f: 1,251**

Estado do imóvel: “e” – necessitando de reparos simples

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – Foc

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

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

K = coeficiente de Ross/Heideck, obtido na tabela 2

$K = 0,7207$ $Foc = 0,20 + 0,7207 \times (1 - 0,2)$

Foc = 0,7766

R_{8N} de janeiro 2.021 = 1.448,40

Valor da construção = área X R_{8N} X f padrão X f conservação

Valor da construção = $94,59 \times 1.448,40 \times 1,251 \times 0,7766 = \mathbf{R\$ 133.103,18}$

B-) Pav. Térreo (171,79 m²)

Idade aparente do imóvel: 15 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial: $15 / 70 = 21,43 \%$

Padrão: 2.4 – Casa Padrão Simples **fator f: 1,251**

Estado do imóvel: “f” – necessitando de reparos simples a importantes

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – Foc

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

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

K = coeficiente de Ross/Heideck, obtido na tabela 2

$K = 0,5878$ $Foc = 0,20 + 0,5878 \times (1 - 0,2)$

Foc = 0,6702

R_{8N} de janeiro 2.021 = 1.448,40

Valor da construção = área X R_{8N} X f padrão X f conservação

Valor da construção = $171,79 \times 1.448,40 \times 1,251 \times 0,6702 = \mathbf{R\$ 208.616,25}$

Observação: o valor dos muros divisórios, entrada de energia, entrada de água, etc, já se encontram no valor acima.

C-) Pav. Superior (102,80 m²)

Idade aparente do imóvel: 10 anos

Vida referencial: 70 anos

% vida referencial: $10 / 70 = 14,29 \%$

Padrão: 2.4 – Casa Padrão Simples **fator f: 1,251**

Estado do imóvel: “d” – entre regular e necessitando de reparos simples

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – Foc

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

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

K = coeficiente de Ross/Heideck, obtido na tabela 2

$K = 0,8458$ $Foc = 0,20 + 0,8458 \times (1 - 0,2)$

Foc = 0,8766

R_{8N} de janeiro 2.021 = 1.448,40

Valor da construção = área X R_{8N} X f padrão X f conservação

Valor da construção = $102,80 \times 1.448,40 \times 1,251 \times 0,8458 = \mathbf{R\$ 157.545,72}$

TOTAL DAS BENFEITORIAS

Valor total benfeitorias = Pav. Inferior + Pav. Térreo + Pav. Superior

Valor total benfeitorias = R\$ 133.103,18 + R\$ 208.616,25 + R\$ 157.545,72

Valor total benfeitorias = R\$ 499.265,15

RESUMO DAS AVALIAÇÕES

Valor do terreno = R\$ 145.684,40

Valor das benfeitorias = R\$ 499.265,15

Valor do imóvel = Valor do terreno + Valor das benfeitorias

Valor do imóvel = R\$ 145.684,40 + R\$ 499.265,15

Valor do imóvel = R\$ 644.949,55

Arredondando teremos: **R\$ 640.000,00**

(seiscentos e quarenta mil reais – data base fevereiro de 2.021)

4-) Conclusão

Avaliação do imóvel:

Matrícula 113.223 junto ao 1º CRI de Guarulhos (fls. 156/159 dos autos): “O terreno constituído pelo lote 17 da quadra B, do loteamento denominado Vila Izabel, situado no perímetro urbano deste município, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00m de frente para a Rua Oliveira dos Brejinhos; por 30,00m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 18; do lado esquerdo, mede 31,00m, onde confronta com o lote 16; tendo nos fundos, a largura de 10,00m, onde confronta com os lotes 22 e 23; encerrando a área de 290,00m². Inscrição Cadastral: 094.34.80.0136.00.000”. Estando atualmente ocupado por Claudia Aparecida de Paiva Santos (ré) e seus filhos, visto que os réus se divorciaram e o réu não reside mais no local.

R\$ 640.000,00

(seiscentos e quarenta mil reais – data base fevereiro de 2.021)

5-) Encerramento

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 48 (quarenta e oito) folhas assinadas digitalmente.

Guarulhos, 28 de fevereiro de 2.021.

Lucas Regis Avancine

Engenheiro Civil – CREA/SP 5063665620

Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 1.797

Perito Judicial