



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

A.

Exma. Sra. Dra.

Célia Magali Milani Perini

M.Mª Juíza de Direito da 5ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Guarulhos/SP**AUTOS Nº 0020781-94.2016.8.26.0224**

Prezada Dra.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **LUCÉLIA APARECIDA CALABREZ**, em face de **MILTON CESAR ALVES DE OLIVEIRA**, 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 localizado na: **Rua Jatobá, nº 126 – Parque das Seringueiras- Guarulhos/SP.**

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Termos em que,
Pede deferimento

Guarulhos, 25 de outubro de 2.022.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – Nº 2.214

PERITO DO JUÍZO

RESUMO

VALOR PARTE IDEAL DO IMÓVEL R\$ 235.326,00

(DUZENTOS E TRINTA E CINCO MIL TREZENTOS E VINTE E SEIS REAIS)

Data Base: Outubro / 2022



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Jatobá, nº 126, Parque das Seringueiras- Guarulhos/SP, bem como cadastrado em área maior junto à municipalidade como contribuinte nº 084.52.85.0438.00.000-6.

I) OBJETIVO

Instruir o Juízo de parâmetros técnicos, consoante à perícia determinada em fls. 103 dos autos da ação “**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**”, que **LUCÉLIA APARECIDA CALABREZ** promove contra **MILTON CESAR ALVES DE OLIVEIRA**, processo nº. **0020781-94.2016.8.26.0224**, em trâmite por este **D. Juíza e Cartório da 5ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Itaquaquecetuba**.

A perícia determinada nos autos tem por objetivo a avaliação do imóvel objeto da ação pugnada pelo requerente, considerando os valores das respectivas edificações e seus atuais estados de conservação, e a avaliação do terreno.

Um terreno urbano, constituído pelo lote nº 20 da quadra B, do loteamento denominado “Parque das Seringueiras”, município e comarca de Guarulhos, medindo 6,00 metros de frente, para a Rua Jatobá; por 19,07 metros, da frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o imóvel de nº 120; 19,05 metros, do lado esquerdo, no mesmo sentido, onde confronta com o imóvel de nº 132, e tendo nos fundos a largura de 6,10 metros, onde encontra com o Imóvel de nº 115 da Rua Vitória da Conquista, encerrando a área de 115,38 m², cadastrado em área maior junto à municipalidade como contribuinte nº 084.52.85.0438.00.000-6.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

I - 1.2 - RESSALVAS

As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são baseadas na inspeção visual do signatário. Somente os elementos visíveis do imóvel foram inspecionados nas áreas vistoriadas. As vistorias foram realizadas através de exames tácteis e visuais, em todos os componentes aparentes e diretamente acessíveis, sem o emprego de instrumentos.

As análises efetuadas a partir dos dados levantados estão circunscritas ao discriminado no objetivo deste laudo.

Na realização da presente Perícia o signatário pressupõe a veracidade das informações constantes nos Autos, as obtidas em vistoria e dados fornecidos ao signatário.

Este laudo tem validade para a data da vistoria considerando os documentos e dados analisados.

Para a realização do presente trabalho foram verificados os documentos constantes nos autos, bem como os entregues pelas partes e aqueles obtidos junto aos órgãos específicos, documentos e cópias considerados verídicos, corretos e fiéis aos respectivos originais.

O Perito signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com a Meritíssima Juíza de Direito da 5ª Vara De Família E Sucessões do Foro Guarulhos, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente Lide.

O presente Laudo foi elaborado conforme as Normas da ABNT NBR 13752/1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil e Norma Básica para Perícias de engenharia do IBAPE/SP – 2015.

1.3. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim adotar a mais adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, neles colhendo as seguintes peças:

- Anúncios de imóveis à venda em Guarulhos.
- Documentos sobre zoneamento do terreno localizado na Rua Jatobá, município de Guarulhos.
- Opiniões imobiliárias, referentes ao terreno localizado na Rua Jatobá, município de Guarulhos.



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

1.4. CRITÉRIOS

Neste laudo, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta pericial constou de estudo dos autos, diligência pericial para constatação do local, análises técnicas necessária, cálculos avaliatórios, elaboração e confecção deste [Laudo Técnico Judicial](#).

1.5. - METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

De acordo com a determinação de fls. 569 dos autos, a avaliação do imóvel objeto da presente ação devem considerar os valores do terreno e das benfeitorias do imóvel para a data da perícia.

Portanto, toda metodologia da engenharia de avaliações apresentada e utilizada neste trabalho pericial corresponde a vigente na época da realização da vistoria ao imóvel.

Procedeu-se a vistoria do imóvel para cadastro de suas características e análise visual “**in loco**”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação, bem como também foram analisadas as características do imóvel para a época.

A avaliação do terreno tem como base pesquisa imobiliária de elementos à venda para época de interesse e disponibilizados nos autos, compondo amostra passível de comparação, sendo o cálculo do valor unitário obtido através de análise estatística com auxílio de software específico de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que o imóvel está regularizado junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

O valor de mercado obtido para o terreno e para as benfeitorias segue as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653-2/2011 – Avaliação de Bens e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos publicada no ano de 2.011.

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.

O Sr. Milton Cesar Alves De Oliveira franqueou o acesso ao imóvel e acompanharam as vistorias.

II. 1 DO LOCAL

II.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Jatobá, nº 126, Parque das Seringueiras - Guarulhos/SP no quarteirão completado pelas vias: Rua Vitória da Conquista, Rua da Seringueira e Rua Guilherme Lino dos Santos.

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

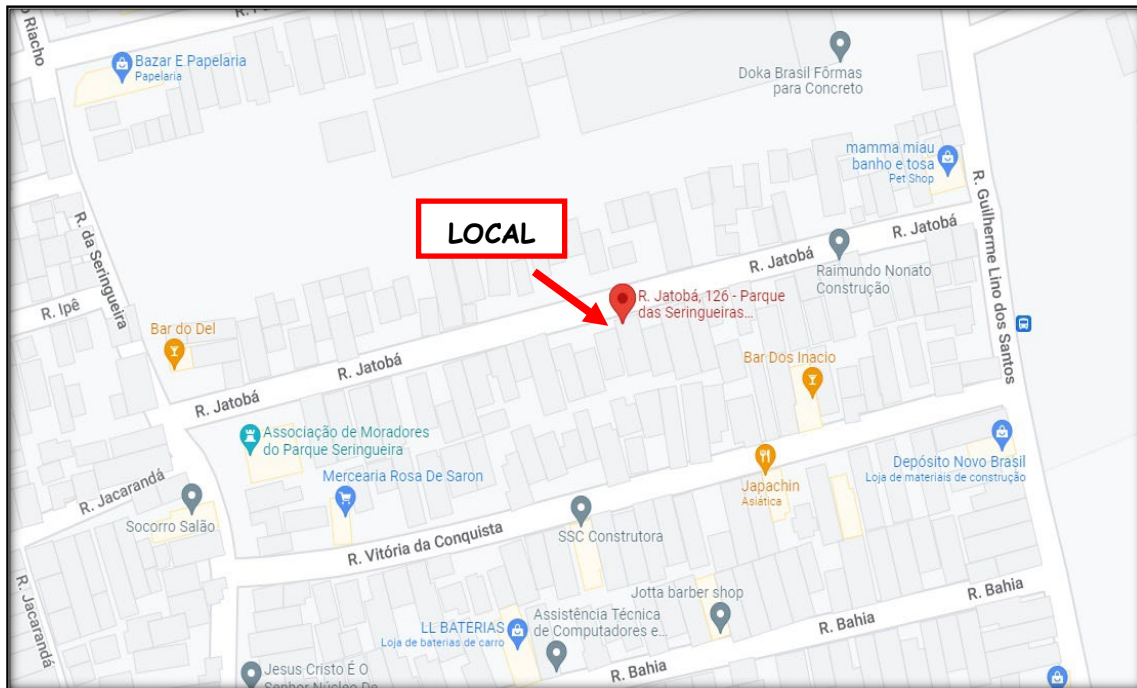


Avaliar Perícias FJR

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

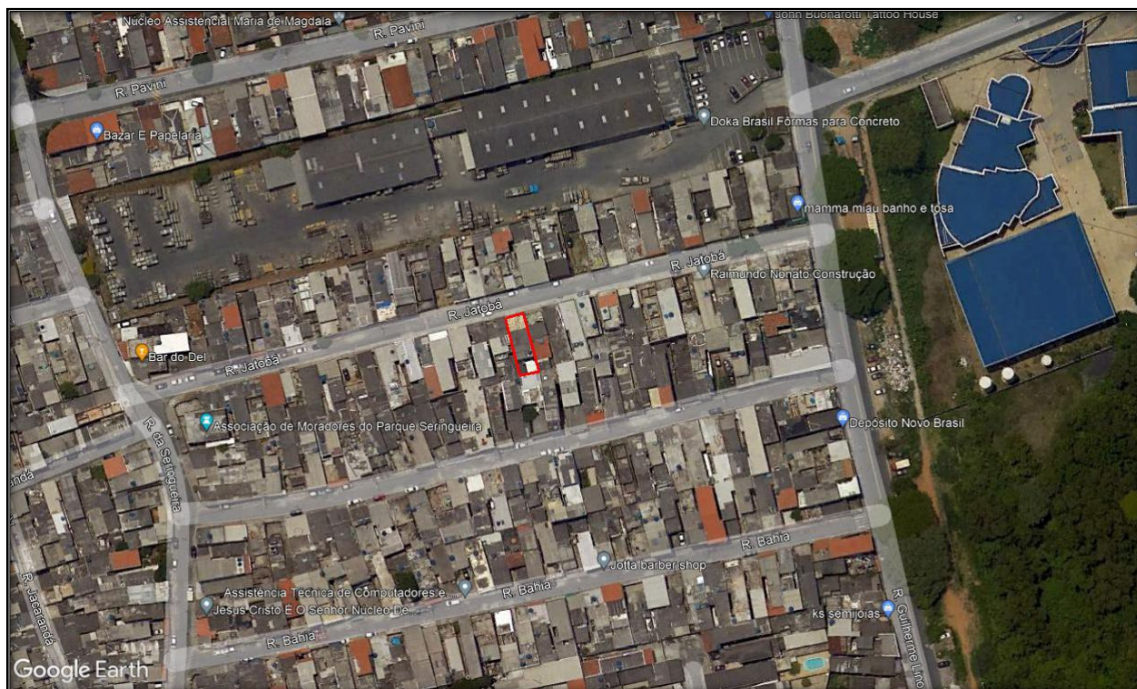
VISTA AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL, PODENDO VERIFICAR-SE A EXATA LOCALIZAÇÃO DO MESMO.

-FIGURA 01-



Fonte Google Maps:

-FIGURA 02-



Fonte Google Earth:



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

II. 1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

Os dados Cadastrais do Imóvel em área maior, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

Ficha do Cadastro Imobiliário					
Inscrição Cadastral 084.52.85.0438.00.000					
Inscrição: 084.52.85.0438.00.000-6		Antiga Inscrição: 035-083-1060		Inscrição Omissa	
Face: D	Região: 2	Ult. Atualizacão em: 14/08/2017	por IPVA	Data Inclusão: 01/08/1996	
Vínculo	Nome	CPF		CNPJ	
Proprietário	TRANSPORTADORA RELAMPAGO LTDA.			10.835.957.0001/01	
Local.: RUA GUILHERME LINO DOS SANTOS		N Oficial		N Cad	
Compl:	Loteam:			N Porta	
Bairro: BAIRROS DOS ALVES	CEP 07190-010	Lt:	Qd:	Tribu.: 0-Normal	
CORRESPONDÊNCIA -----				N.: 190	
Ender.: RUA FRANCISCO CEARA BARBOSA		Bairro: CHACARAS CAMPOS DOS AMARAIS			
Compl:		UF: SP	CEP 13082-030	Cx Postal:	
Cidade: CAMPINAS					
TERRENO -----				Código Valor m2:	588
Área: <u>26.246,750</u>	F.Ideal: 0,000	Nº Testadas= 3	Soma: 113,410	Princ:	32,460
Forma: 2-Irregular	Muro: 0-Sem		Fech: 2-Alvenaria		
Calc : 1-Com	Sit: 2-Meio Quadra		Topo: 1-Plano		
C : 4-Particular	Te / Pr: 0-Terreno		Sitio: 1-Nao		
FACE DE QUADRA -----					
Água: Sim	Esgoto: Sim	Galer.: Nao	Bca.Lb.: Nao	Luz: Sim	Força Sim
Telef: Nao	Ilum.: Sim	Pavim.: Sim	M. Fio.: Sim	Sarj.: Sim	Col.Lixo Sim
Postal: Sim	Tel.Pb.: Nao	Trans.C: Nao	Hidran.: Nao	U.Solo: Nao	Arvores Sem Arvore:

Fonte: Prefeitura municipal de Guarulhos-SP.

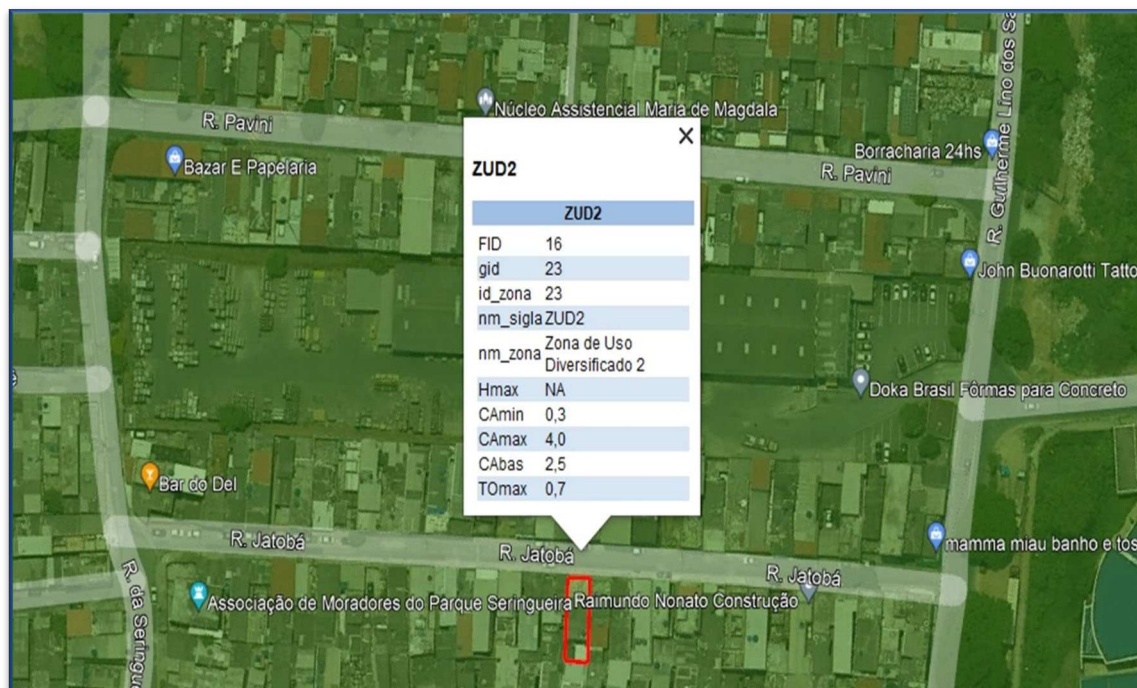
INSCRIÇÃO: IMOBILIÁRIA Nº 084.52.85.0438.00.000

II. 1.3 - ZONEAMENTO

De acordo com a lei nº 7.888, de 15 de janeiro de 2021, define o uso e ocupação do solo do Município de Guarulhos, o imóvel situa-se em porções do território inseridas na Macrozona Urbana Consolidada, onde além dos usos residenciais encontram-se um grande número de usos de comércio e serviços de pequeno, médio e grande porte, localizados principalmente em importantes vias como as avenidas Salgado Filho, Brigadeiro Faria Lima, Tiradentes, Otávio Braga de Mesquita e Monteiro Lobato, o corredor de ônibus metropolitano, além de importantes equipamentos como o Paço Municipal, Faculdade de Tecnologia - Fatec e o Hospital Geral, onde se permitirá média alta densidade construtiva; - ZUD-2- Zonas de Uso Diversificado 2

A ocupação é de âmbito local, observando-se bares, padaria, mercados e serviço, diversos, localizado ao logo dos logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é caracterizada por residência térreas e assobradadas, de padrão construtivo simples e médio.



Fonte: Prefeitura municipal de Guarulhos.

II.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- ✓ - Pavimentação asfáltica;
- ✓ - Guias e sarjetas;
- ✓ - Rede de água;
- ✓ - Rede de esgoto;
- ✓ - Rede telefônica;
- ✓ - Rede de energia elétrica;
- ✓ - Iluminação pública a vapor de mercúrio;
- ✓ - Coleta de lixo;
- ✓ - Correio;
- ✓ Transporte Coletivo Próximo;
- ✓ - Escola.

-FOTO 01-



VISTA DA RUA JATOBÁ.

-FOTO 02-



VISTA DA RUA JATOBÁ, SENTIDO AO CONTRÁRIO.

II. 1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso residencial e comercial, sendo admitidos os usos: residencial multifamiliar, com diversidade de usos comerciais e de serviços, com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, edifícios, de padrão construtivo "Econômico, Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 – TERRENO

O imóvel em questão está localizado na **Rua Jatobá, nº 126 – Parque das Seringueiras, lote nº 20 da quadra B, Guarulhos- SP**, cadastrado em área maior como contribuinte nº 084.52.85.0438.00.000 junto à municipalidade.

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes características e dimensões:

Topografia: plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: regular;

Frente Principal: 6,00 m;

Fundos: 6,10 m;

Lateral Esquerda: 19,05 m;

Lateral Direita: 19,07 m;

Área: 115,38 m².

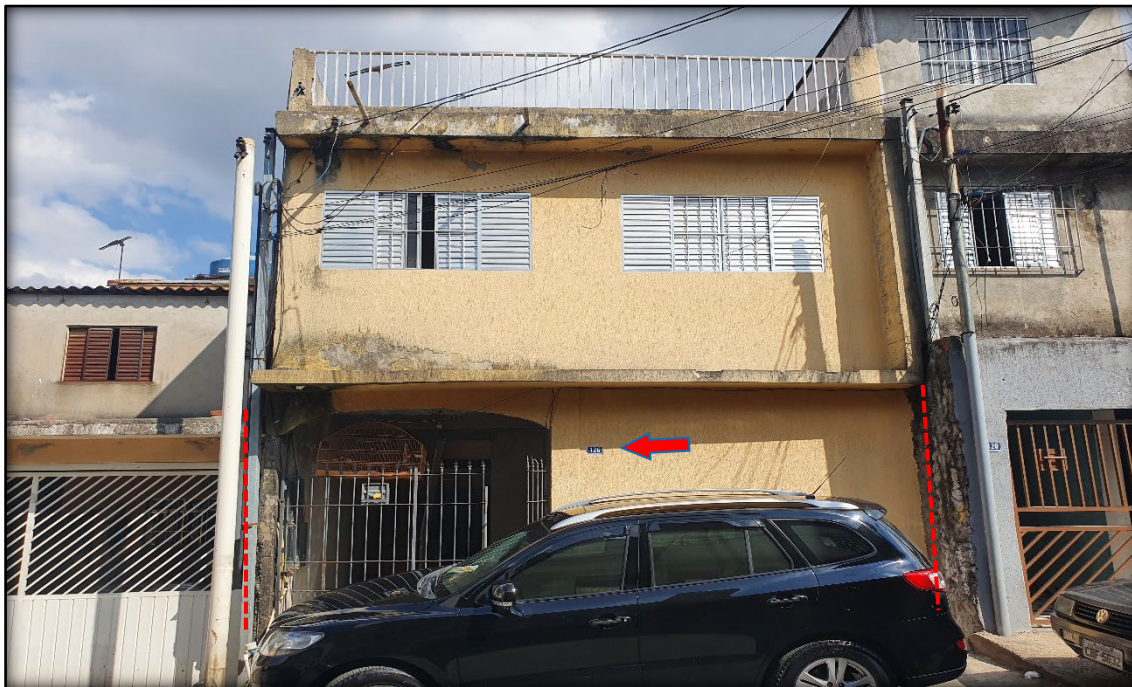
II. 2.2 – BENFEITORIAS

Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP**, de 2011, que atende as prescrições do item **7.3.5.2** da **ABNT NBR 14653-2**, tem-se:

<p><i>Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando</i></p> <p><i>É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.</i></p> <p><i>Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.</i></p> <p><i>Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:</i></p> <p>a) <i>Descrição interna</i></p> <p>b) <i>Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;</i></p> <p>c) <i>Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.</i></p> <p><i>A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.</i></p>

Segue: fotografias que ilustram as vias que circundam o imóvel, no trecho onde se localiza a propriedade em estudo, e suas principais características:

-FOTO 03-



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL

-FOTO 04-



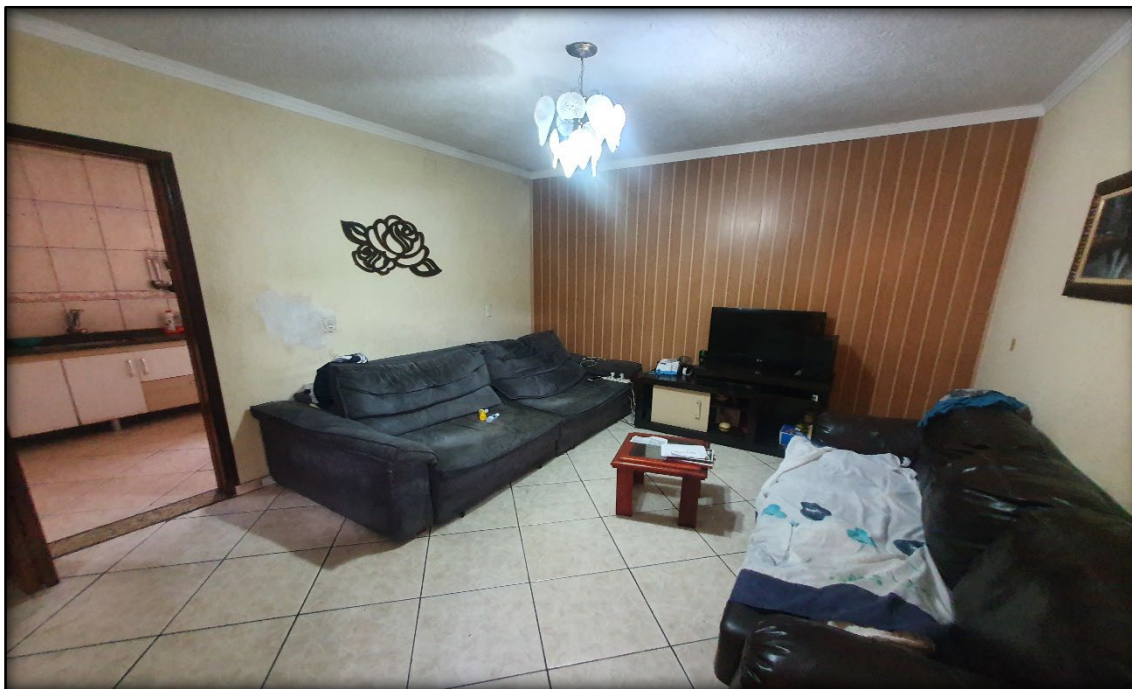
VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.

-FOTO 05-



VISTA ENTRADA DO IMÓVEL

-FOTO 06-



VISTA DO COMÔDO DO IMÓVEL.

-FOTO 07-



VISTA DO COMÔDO DO IMÓVEL.

-FOTO 08-



VISTA DO COMÔDO DO IMÓVEL.

-FOTO 09-



VISTA DO CORREDOR DO IMÓVEL.

-FOTO 10-



VISTA DO COMÔDO DA CASA.

-FOTO 11-



VISTA DO CORREDOR DO IMÓVEL.

-FOTO 12-



VISTA DO COMÔDO DA CASA.

-FOTO 13-



VISTA DO QUINTAL DO IMÓVEL.

-FOTO 14-



VISTA DO QUINTAL DA CASA.

-FOTO 15-



VISTA DA ESCADA ACESSO AO IMÓVEL.

-FOTO 16-



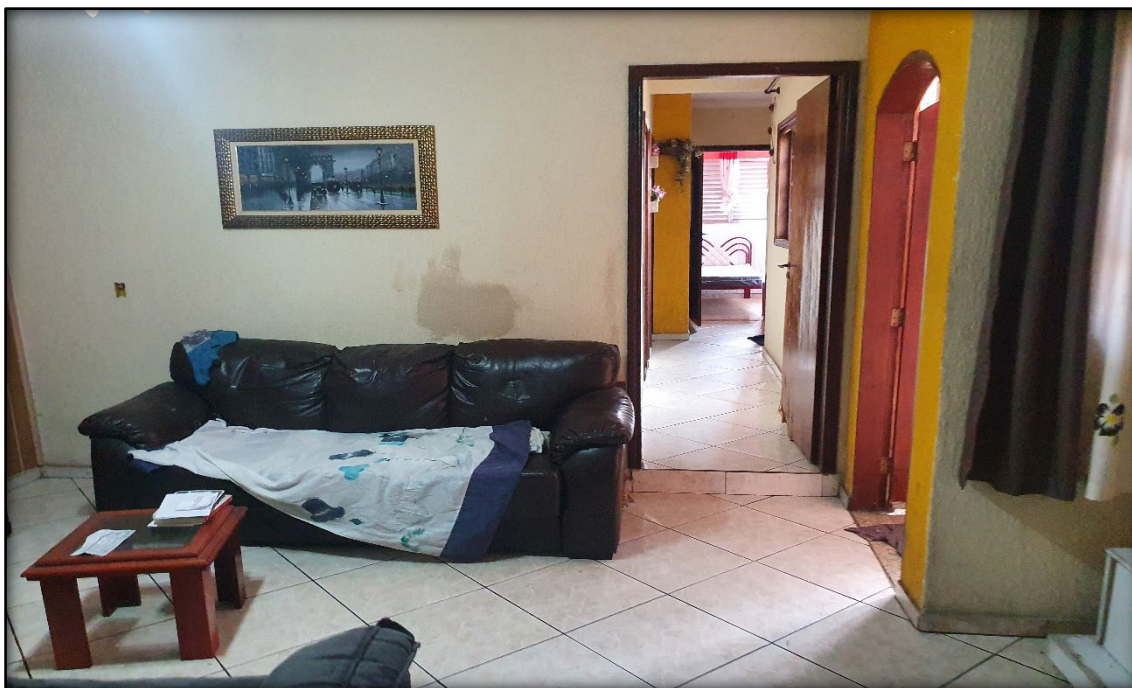
VISTA DO COMÔDO DA CASA.

-FOTO 17-



VISTA DO COMÔDO DO IMÓVEL.

-FOTO 18-



VISTA DO COMÔDO DA CASA.

-FOTO 19-



VISTA DO COMÔDO DO IMÓVEL.

-FOTO 20-



VISTA DA ESCADA DE ACESSO DA CASA.

-FOTO 21-



No local foi possível constatar que os aspectos físicos do terreno do “Imóvel” são representados por topografia plana e extensão superficial seca.

O imóvel em questão conta com padrões de entrada de energia elétrica e de água, bem como conta com rede de esgoto e com de rede de telefonia.

A fotografia acima mostra o padrão de entrada de energia elétrica, exemplificando e demonstrando a existência de melhoramento no local.

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.

O 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 Engenharia.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ZONA	Fatores de Ajustes							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Frente de Referência	Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)		
		Prof. Mínima	Prof. Máxima			“f”	“p”				
F _r	P _{mi}	P _{ma}			C _e	C _a					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	não se aplica 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	1,10	não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Armazéns	10ª Zona Industrial	Não se aplica	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 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Armazéns	Não se aplica	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	

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:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como F_r , são e tirados 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”.

$$C_p = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma};$$

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi};$$

$$C_p = (0,5)^p, \text{ para: } P_e < \frac{1}{2} P_{mi};$$

$$C_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)]. (P_{ma}/P_e)^p\}], \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3,0$$

P_{ma} ;

$$C_p = 1/[(P_{ma}/3,0) + \{[1-(P_{ma}/3,0)]. (P_{ma}/3,0)^p\}], \text{ para: } P_e > 3,0$$

P_{ma} .

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”.

$$CA = (A/125)^{0,20}$$



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

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”.

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

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.

Terreno seco.....	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente p inundaçã	1,43
Terreno permanentemente alagado.....	1,67

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

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

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

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

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

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

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

3.2 - BENFEITORIAS:

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

O 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 Engenharia 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, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
C/elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - FINO		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

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

O valor unitário da edificação avaliada, 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:

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

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)

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

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

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

- na linha entra-se com o número da 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 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; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

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

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno 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:

$$VI = (VT + VB) \times Fc \dots\dots\dots \text{sendo:}$$

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 IMÓVEL

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

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno 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

Qmf = R\$ 3.068,75/m² - Data Base: Outubro/2022

OBS: O valor unitário, de 1.954,86/m² (mil e novecentos e cinquenta e quatro reais oitenta e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado em anexo 02:

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 115,38 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 1.954,86/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (115,38 \text{ m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 1.954,86/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 235.326,04$$

Ou, em números redondos:

R\$ 235.326,00

(Duzentos e trinta e cinco mil trezentos e vinte e seis reais)

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor de mercado para o imóvel localizado na **Rua Jatobá, nº 126 – Parque das Seringueiras, lote nº 20 da quadra B, Guarulhos - SP, cadastrado em área maior junto à municipalidade como contribuinte nº 084.52.85.0438.00.000**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **LUCÉLIA APARECIDA CALABREZ**, em face de **MILTON CESAR ALVES DE OLIVEIRA**, em curso na **5ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Guarulhos/SP, AUTOS Nº 0020781-94.2016.8.26.0224**, é de:

VI = R\$ 235.326,00

(Duzentos e trinta e cinco mil trezentos e vinte e seis reais).

Parte ideal do Imóvel

Válido para Outubro de 2.022.

Lembrando que conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2011 valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”.

VI - DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

- O signatário atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:
- O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- O signatário não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).

VII - ENCERRAMENTO:

Esse Laudo de Avaliação contém 44 (quarenta e quatro) páginas digitadas em um único documento, incluindo esta que vai datada e assinada e os seguintes Anexos e Apêndices:

APÊNDICE II – Fichas de Pesquisas de Mercado elementos Comparativos.

Em prudência ao disposto nos artigos 156 e seguintes do Código de Processo Civil, na Resolução n.º 233, do Conselho Nacional de Justiça e no Provimento n.º 2.306/2015, do Conselho Superior de Magistratura, se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do Tribunal de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>): “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
 Pede deferimento

Guarulhos, 25 Outubro de 2.022.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – N.º 2.214

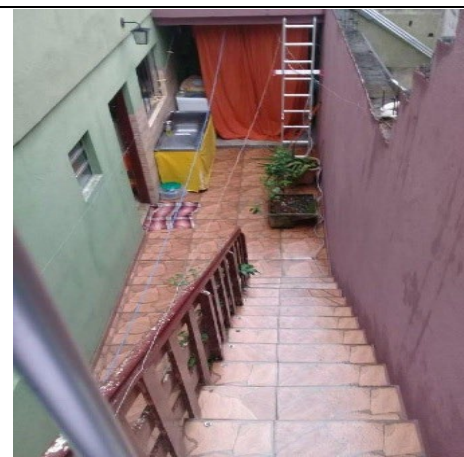
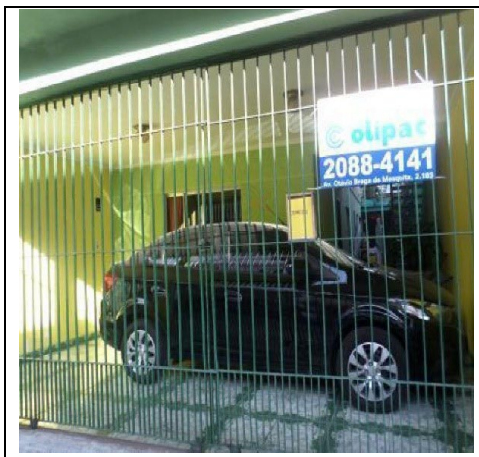
PERITO DO JUÍZO

APÊNDICE I

Cálculo da avaliação segundo o método comparativo

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 01

Contato: OLIPAC IMOVEIS		Telefone: (11) 2088-4141
Código do anúncio: OP179		
Endereço do Imóvel: Rua Jatobá, nº 32		Bairro: parque das Seringueiras.
Ponto de Referência https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-5-dormitorios-a-venda-115-m-sup2--por-2970235886.html		
Município: Guarulhos	Estado: SP	CEP: 07190-210
A. Terreno: 119,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 300.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 2.521,00
Área Construída: ² /	Área Aberta: m ² /	Área Fechada: / Non Edificandi:
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta / / Vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano	Residência Unifamiliar	Loja	Gleba Rural
Terreno Industrial	Prédio Comercial	Armazém	Galpão
Gleba Urbanizável	Apartamento	Industria	Outro

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coefficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente:6m	Fundo:6m	Laterais: 20	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo	
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real	Idade Aparente: 10 anos			Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passoio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

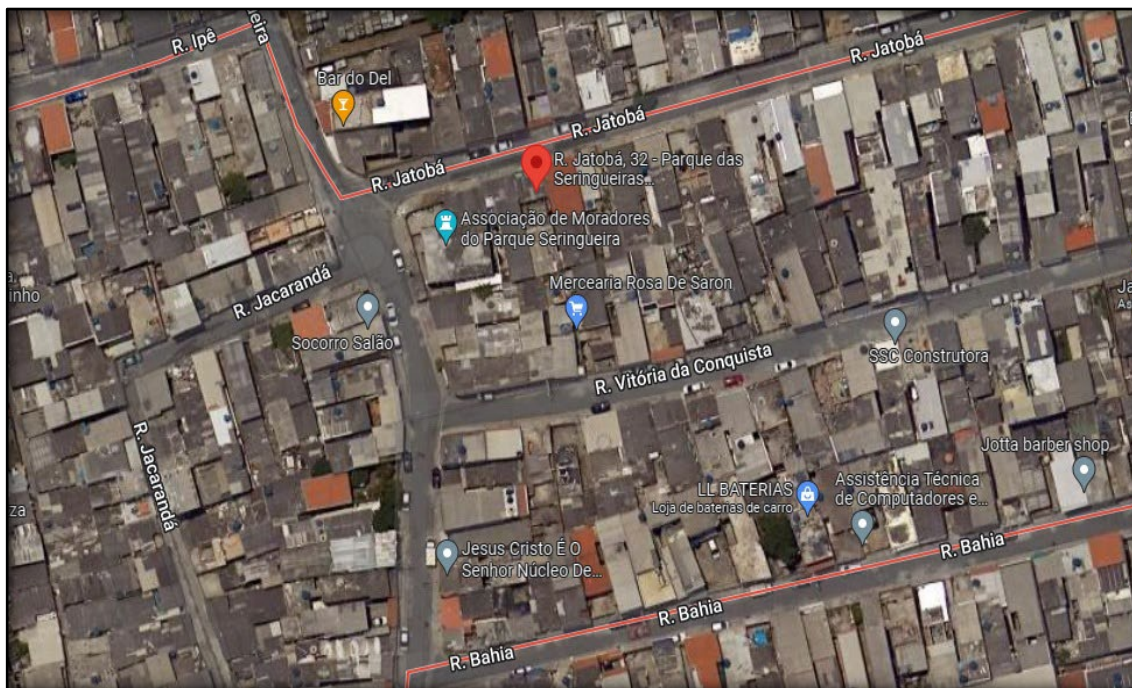
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	R\$ 300.000,00x 0,90 = R\$ 270.000
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 270.000/119 m ² = R\$ 2.268,90/m²



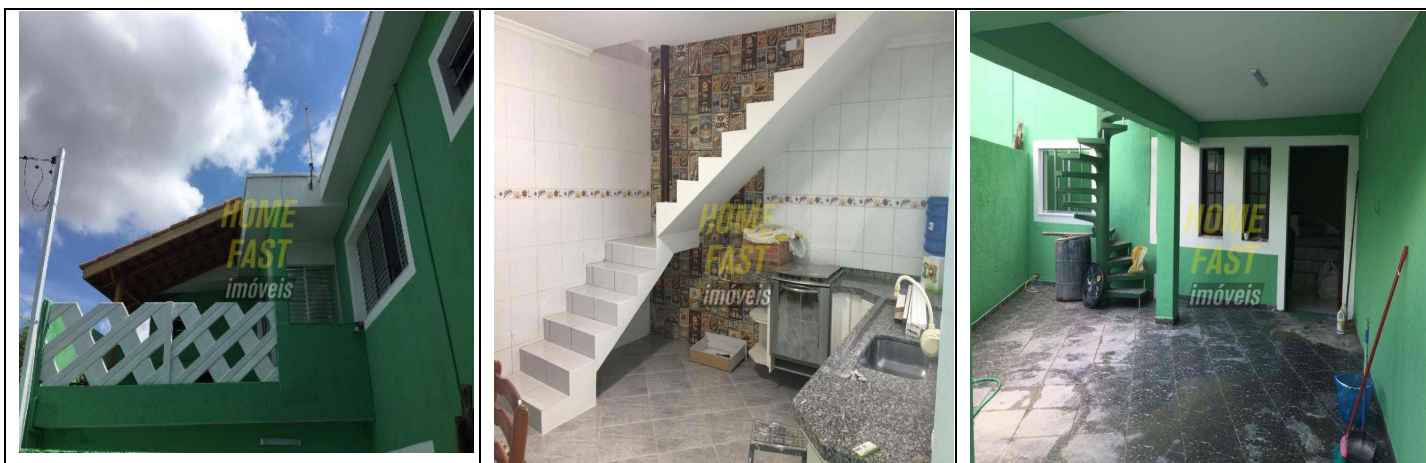
Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 02

Contato: Imobiliária Home Fast Imóveis		Telefone: (11) 2087-2602
Código do anúncio: SO0568		
Endereço do Imóvel: Rua Guilherme Lino dos Santos, nº 213		Bairro: Jardim Flor Do Campo.
Ponto de Referência https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/casa-2-quartos-a-venda-no-jardim-flor-do-campo-guarulhos-sp/127679127		
Município: Guarulhos	Estado: SP	CEP: 07190-010
A. Terreno: 105,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 220.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 2.095,23
Área Construída: ² /	Área Aberta: m ² /	Área Fechada: / Non Edificandi:
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta / / Vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano	Residência Unifamiliar	Loja	Gleba Rural
Terreno Industrial	Prédio Comercial	Armazém	Galpão
Gleba Urbanizável	Apartamento	Industria	Outro

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coeficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente: 10m	Fundo: 8m	Laterais: 6	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 16:51, sob o número WGRUJ227059562387. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020781-94.2016.8.26.0224 e código PVA/Amo Ydh.



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo	
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real	Idade Aparente: 10 anos			Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passeio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

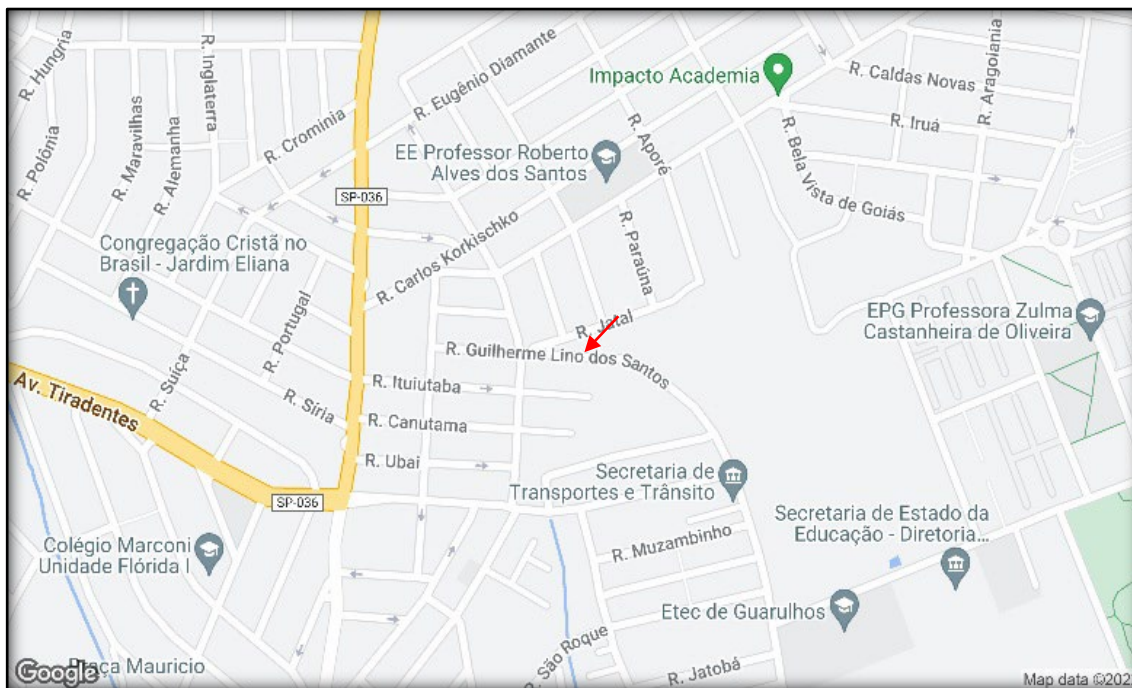
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	R\$ 220.000,00x 0,90 = R\$ 198.000
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 198.000/105 m ² = R\$ 1.885,71/m²



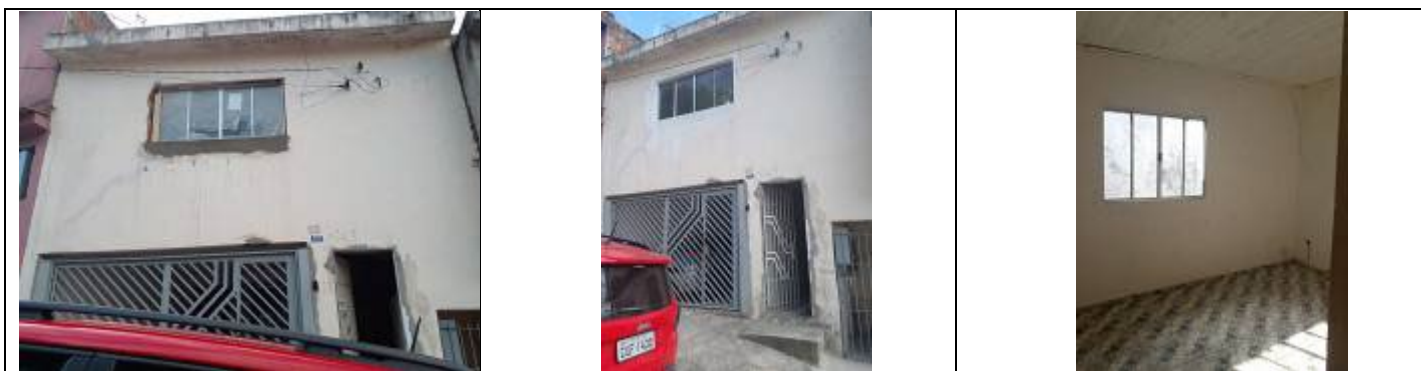
Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 03

Contato: CABRAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		Telefone: (11) 2479-2887
Código do anúncio: CA0434-CABU		
Endereço do Imóvel: Rua Tapuã, nº 73		Bairro: Vila Monteiro Lobato.
Ponto de Referência https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-vila-monteiro-lobato-guarulhos-sp-150m2-id-2569794799/		
Município: Guarulhos	Estado: SP	CEP: 07190-010
A. Terreno: 150,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 240.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 1.600,00
Área Construída: ² /	Área Aberta: m ² /	Área Fechada: / Non Edificandi:
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta / / Vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano	Residência Unifamiliar	Loja	Gleba Rural
Terreno Industrial	Prédio Comercial	Armazém	Galpão
Gleba Urbanizável	Apartamento	Industria	Outro

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coefficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente: 10m	Fundo: 8m	Laterais: 6	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo
-------------------	------	--------	-------

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 16:51, sob o número WGRJU227059562387. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020781-94.2016.8.26.0224 e código PVA/Amo Ydh.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real	Idade Aparente: 10 anos		Vida Útil: 70 anos	
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passoio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

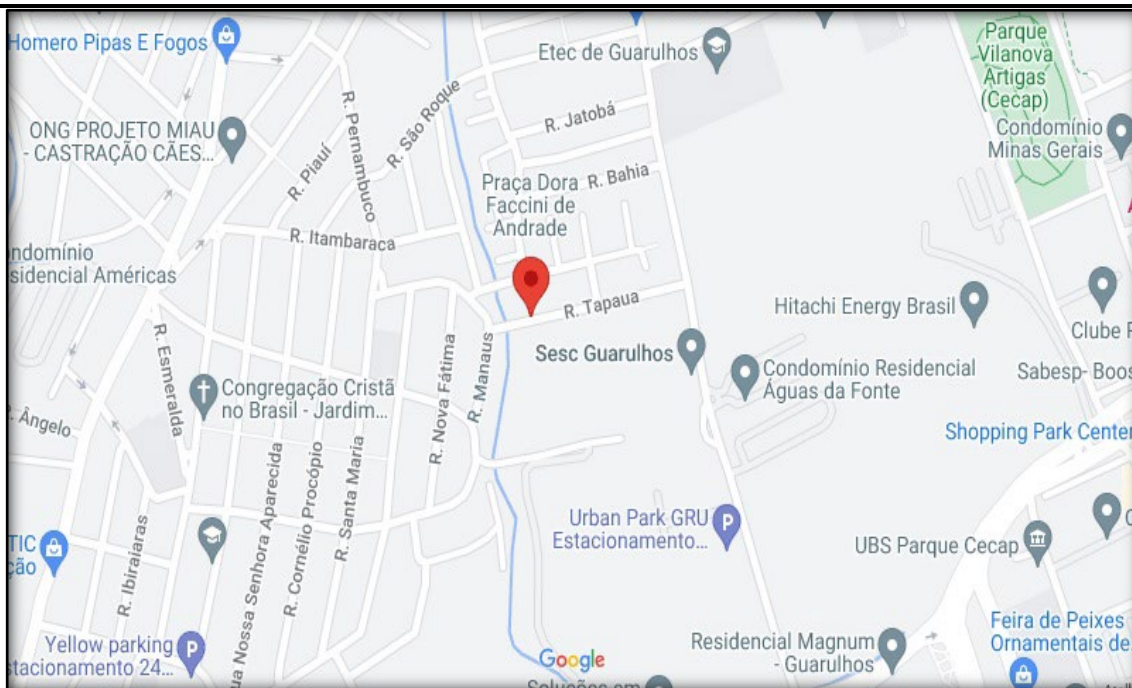
OFERTA	R\$ 240.000,00x 0,90 = R\$ 216.000
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 216.000/150 m ² = R\$ 1.440,00/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 16:51, sob o número WGRJU22705962387. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020781-94.2016.8.26.0224 e código PVAmo Ydh.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA



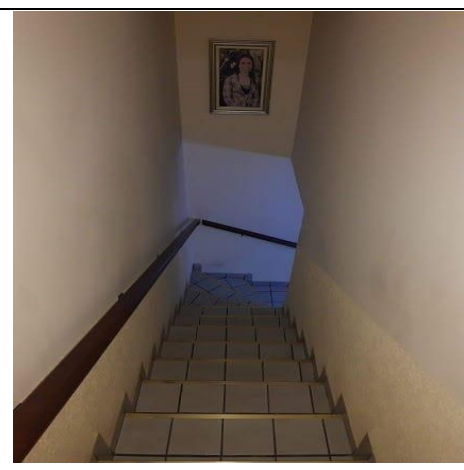
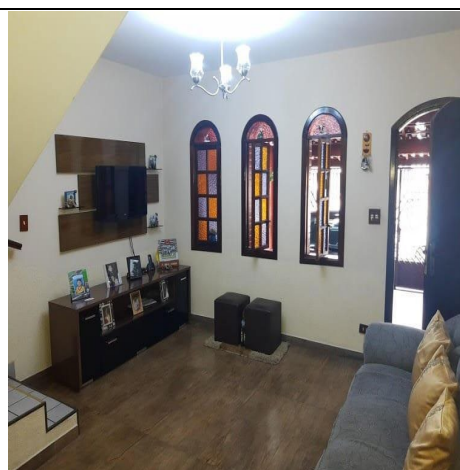
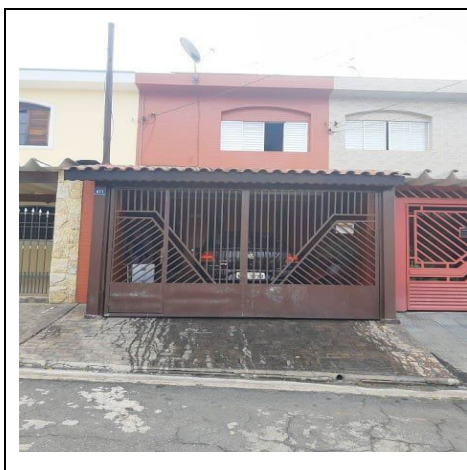


Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 04

Contato: Quero Casa Imoveis		Telefone: (11) 2405-9918
Código do anúncio: SO0324_QCI		
Endereço do Imóvel: Rua Cornélio Procópio, 411		Bairro: Jardim Santa Barbara.
Ponto de Referência https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-2-quartos-1-vaga-jardim-santa-2971888846.html		
Município: Guarulhos	Estado: SP	CEP: 07191-411
A. Terreno: 117,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 300.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 2.564,10
Área Construída: ² /	Área Aberta: m ² /	Área Fechada: / Non Edificandi:
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta / / Vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano	Residência Unifamiliar	Loja	Gleba Rural
Terreno Industrial	Prédio Comercial	Armazém	Galpão
Gleba Urbanizável	Apartamento	Industria	Outro

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coefficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente: 15m	Fundo: 6m	Laterais: 6	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 16:51, sob o número WGRJU227059562387. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020781-94.2016.8.26.0224 e código PVA/Amo Ydh.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo	
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real	Idade Aparente: 10 anos			Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passeio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

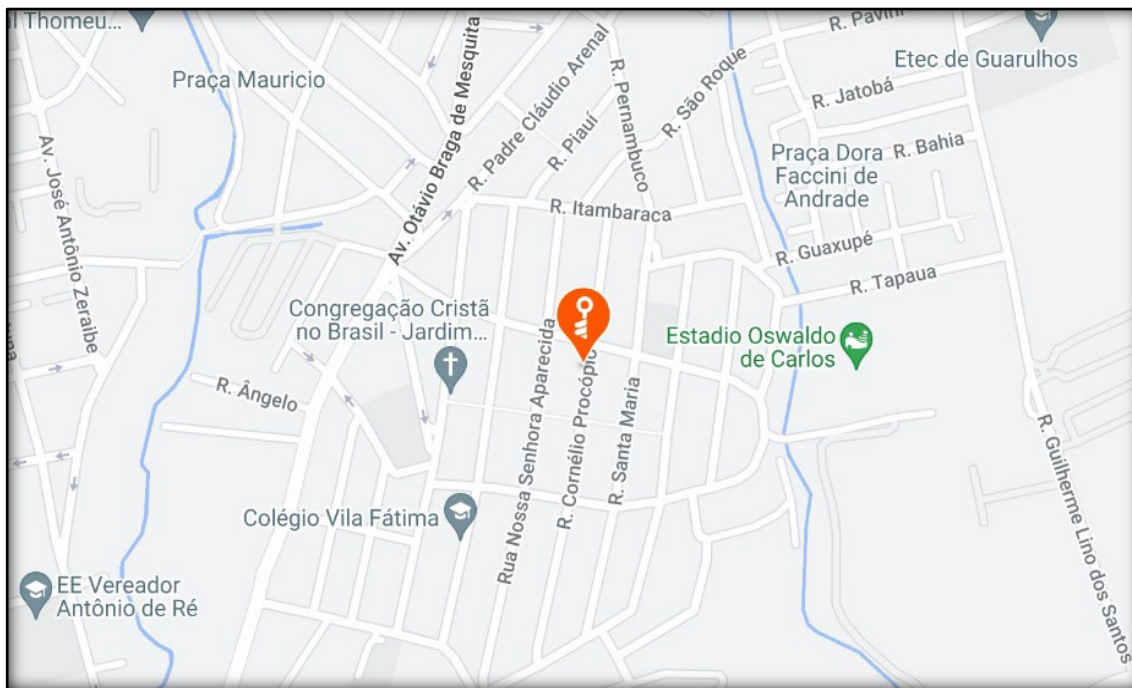
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	R\$ 300.000,00x 0,90 = R\$ 270.000
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 270.000/117 m ² = R\$ 2.307,69/m²



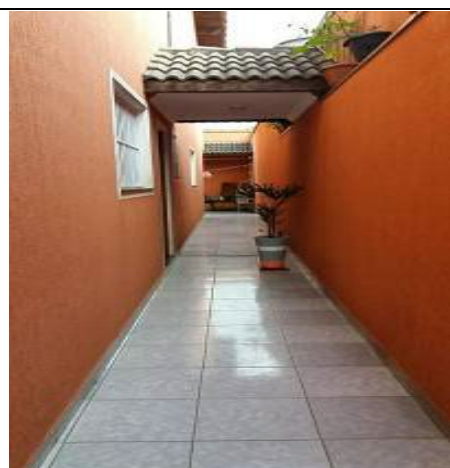
Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 05

Contato: Olipac Imóveis		Telefone: (11) 2088-4141
Código do anúncio: SO0324_QCI		
Endereço do Imóvel: Rua fonte boa		Bairro: Vila Barros.
Ponto de Referência https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-vila-barros-guarulhos-sp-125m2-id-2578940748/		
Município: Guarulhos	Estado: SP	CEP: 07193-020
A. Terreno: 125,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 260.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 2.080,00
Área Construída: ² /	Área Aberta: m ² /	Área Fechada: / Non Edificandi:
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta / / Vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote Urbano	Residência Unifamiliar	Loja	Gleba Rural
Terreno Industrial	Prédio Comercial	Armazém	Galpão
Gleba Urbanizável	Apartamento	Industria	Outro

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
Comercial Residencial Misto		Coefficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente: 15m	Fundo: 6m	Laterais: 6	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	Alto	Normal	Baixo	
Estrutura	Concreto	Metálica	Alvenaria	Madeira
Cobertura	Laje	Telha de barro	Fibro cimento	Metálica
Revestim. Fachada	Reboco/Pintura	Cerâmico	Mármore/Granito	
Est. Conservação	Nova	Nova/Regular	Regular	Reg/RepSimples
	Reparos simples	RepSimples/Imp	Reparos Import	RepImp/Semval
Idade Real	Idade Aparente: 10 anos			Vida Útil: 70 anos
Prédio no terreno	Frente	Fundos	Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	Vazio	Proprietário	Inquilino	Empréstimo

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

Pavimentação	Iluminação	Rede de água	Limp.Pública	Coleta lixo
Passoio	Rede elétrica	Rede esgoto	Telefone	TV a cabo
Guias/sarjetas	Gás encan.	Rede pluvial	Trans. Coletivo	Escola
Posto de Saúde	Comércio	Banco	Área lazer	Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	misto	industrial	unifamiliar	multifamiliar	comercial
Padrão const. predominante:		baixo/popular	médio/normal	médio alto	fino
Acesso:		difícil	razoável	bom	ótimo
Densidade habitacional:		pouca	normal	alta	
Valorização imobiliária:		ruim	razoável	boa	ótima

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	R\$ 260.000,00x 0,90 = R\$ 234.000
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 234.000/125 m ² = R\$ 1.872,00/m²



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

