

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL  
DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

**Nº de folhas: 33 (trinta e três)**

**Tipo de Petição: Laudo Judicial**

**Processo nº 0016024-86.2018.8.26.0224**

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos (fls. 1258) da Ação de Cumprimento de Sentença, requerido por **Saviano Administradora de Bens e Construtora Ltda** em face de **Multi Grade Com. Grades Gradil e Estrutura Metálica Ltda e outros**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO**

## ÍNDICE

1-) <b>Considerações Preliminares</b> .....	3
2-) <b>Objetivo da Perícia</b> .....	3
3-) <b>Vistoria</b> .....	3
3.1-) <b>Localização</b> .....	3
3.2-) <b>Descrição e Características do Local</b> .....	5
3.3-) <b>Dados do imóvel avaliando junto à Prefeitura</b> .....	7
3.4-) <b>Dados do bem avaliando, conforme constatado no local</b> .....	10
4-) <b>Avaliação</b> .....	18
4.1-) <b>Metodologia utilizada</b> .....	18
4.2-) <b>Avaliação das Befeitorias</b> .....	18
4.3-) <b>Avaliação do Terreno</b> .....	23
6-) <b>Conclusão</b> .....	32
7-) <b>Encerramento</b> .....	33

## **1-) Considerações Preliminares**

Saviano Administradora de Bens e Construtora Ltda propôs Ação de Cumprimento de Sentença em face Multi Grade Com. Grades Gradil e Estrutura Metálica Ltda e outros, onde se alega resumidamente:

- Trata-se a presente demanda de Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis na qual os executados foram revéis, ocorrendo a procedência da ação. Importante destacar que após a sentença, em 26.03.2018 houve a devolução voluntária do imóvel, tendo em vista o encerramento das atividades da executada Multigrade. Pois bem, o valor do débito atualizado, monta a quantia de R\$ 681.970,43 (2018).

## **2-) Objetivo da Perícia**

Avaliação do valor de venda do imóvel localizado na Rua Solonópole, nº 217 (atual), antigo nº 22A, lote 22A da quadra Z do loteamento denominado Parque Uirapuru, Guarulhos – SP, perímetro urbano, Inscrição Cadastral junto à Municipalidade sob o nº 093.62.42.0278.00.000 e inserido na Matrícula nº 85.825 do 1º R.I. de Guarulhos.

## **3-) Vistoria (realizada em 15/07/2022)**

### **3.1-) Localização**

- Rua Solonópole, nº 217 (atual), antigo nº 22A, Parque Uirapuru, Guarulhos – SP.

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

Fotos 01 e 02: Identificação do nome da rua e numeração antiga e oficial do imóvel.



Localização do imóvel avaliando - Fonte: Google Maps.

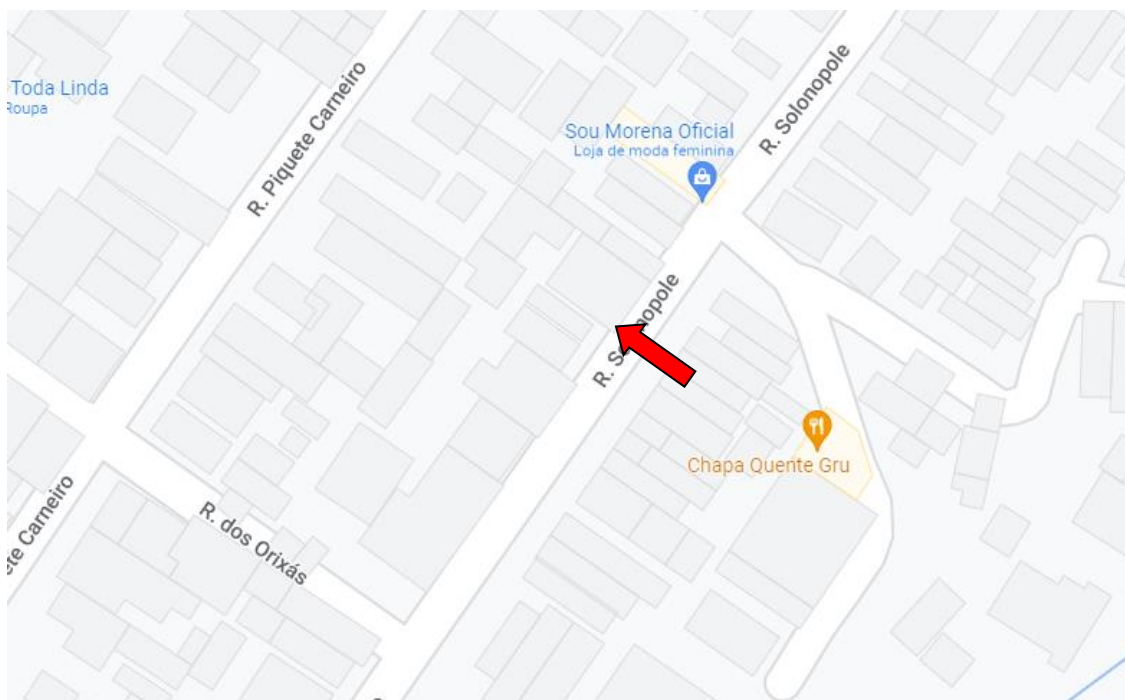


Imagem aérea e localização do imóvel avaliando no meio da quadra da Rua Solonopole, destacado em amarelo. – Fonte: Guarugeo, do ano de 2014.



### 3.2-) Descrição e Características do Local

#### - Melhoramentos Públicos:

O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação, luz, água, telefone, iluminação pública, esgoto, drenagem pluvial, guias, etc. Dispõe de serviço de transporte coletivo na Rua Mombaça e Rua Itatira. A ocupação da região se dá principalmente por imóveis residenciais (casas).

#### - Topografia:

A topografia do terreno é plana, com formato regular e o imóvel se encontra no meio da quadra.



Foto 03: Rua Solonopole e a localização do imóvel avaliando.



Foto 04: Frente do imóvel avaliando visto da Rua Solonopole, n.º 217 (atual), antigo nº 22A, Parque Uirapuru, entre as setas.



### 3.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura

Imóvel avaliando inserido em Zona de Uso Diversificado (ZUD4) – Fonte: site Guarugeo.



Índice Fiscal do imóvel avaliando, de acordo com a Legislação Municipal nº 5.753/2001, Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), ano de referência – 2012: código 521 – correspondente a **IF = 146,9832**.

93	62	30	1	72960	PIQUETE CARNEIRO	521	146,9832
93	62	30	2	10520	ORIXAS,DOS	521	146,9832
93	62	30	3	84720	SOLONOPOLE	521	146,9832
93	62	37	1	13350	BOA VIAGEM	521	146,9832
93	62	37	3	44380	ITATIRA	521	146,9832
93	62	37	4	61740	MISSAO VELHA	521	146,9832
93	62	42	1	72960	PIQUETE CARNEIRO	521	146,9832
93	62	42	2	7300	ARACOIABA	521	146,9832
93	62	42	3	84720	SOLONOPOLE	521	146,9832
93	62	42	4	10520	ORIXAS,DOS	430	121,1172
93	62	43	1	62020	MOMBACA	521	146,9832
93	62	43	3	72960	PIQUETE CARNEIRO	521	146,9832
93	62	46	1	44380	ITATIRA	521	146,9832
93	62	46	3	62020	MOMBACA	521	146,9832
93	62	55	1	62020	MOMBACA	521	146,9832





PREFEITURA DE GUARULHOS  
SECRETARIA DA FAZENDA

**CERTIDÃO VALOR VENAL**

**CERTIDÃO Nº 1102447/2022**

Certidão emitida em Guarulhos, 02 de Agosto de 2022 às 17:05:16.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de JAIR DE CARVALHO, tendo como compromissário IZABEL DELATORRE VILAS BOAS, referente a um terreno localizado na RUA SOLONOPOLE, lote(s) 22A, quadra Z Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento PQ UIRAPURU sob o nº 217 antigo 22, com área de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), e fração ideal de 100,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 188,84 m<sup>2</sup> (cento e oitenta e oito metros quadrados e oitenta e quatro decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 093.62.42.0278.00.000, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 72.354,32 (SETENTA E DOIS MIL E TREZENTOS E CINQUENTA E QUATRO REAIS E TRINTA E DOIS CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 231.665,25 (DUZENTOS E TRINTA E UM MIL E SEISCENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 304.019,57 (TREZENTOS E QUATRO MIL E DEZENOVE REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS).

**Inscrição Cadastral:** 093.62.42.0278.00.000

**Proprietário:** Jair de Carvalho

**Compromissário:** Izabel Delatorre Vilas Boas

**Localização:** Rua Solonopole, nº 217, antigo nº 22, lote 22A, quadra Z

**Bairro/Loteamento:** Parque Uirapuru

**Área do terreno:** 125,00 m<sup>2</sup>

**Área construída:** 188,84 m<sup>2</sup>

**Utilização:** Residencial

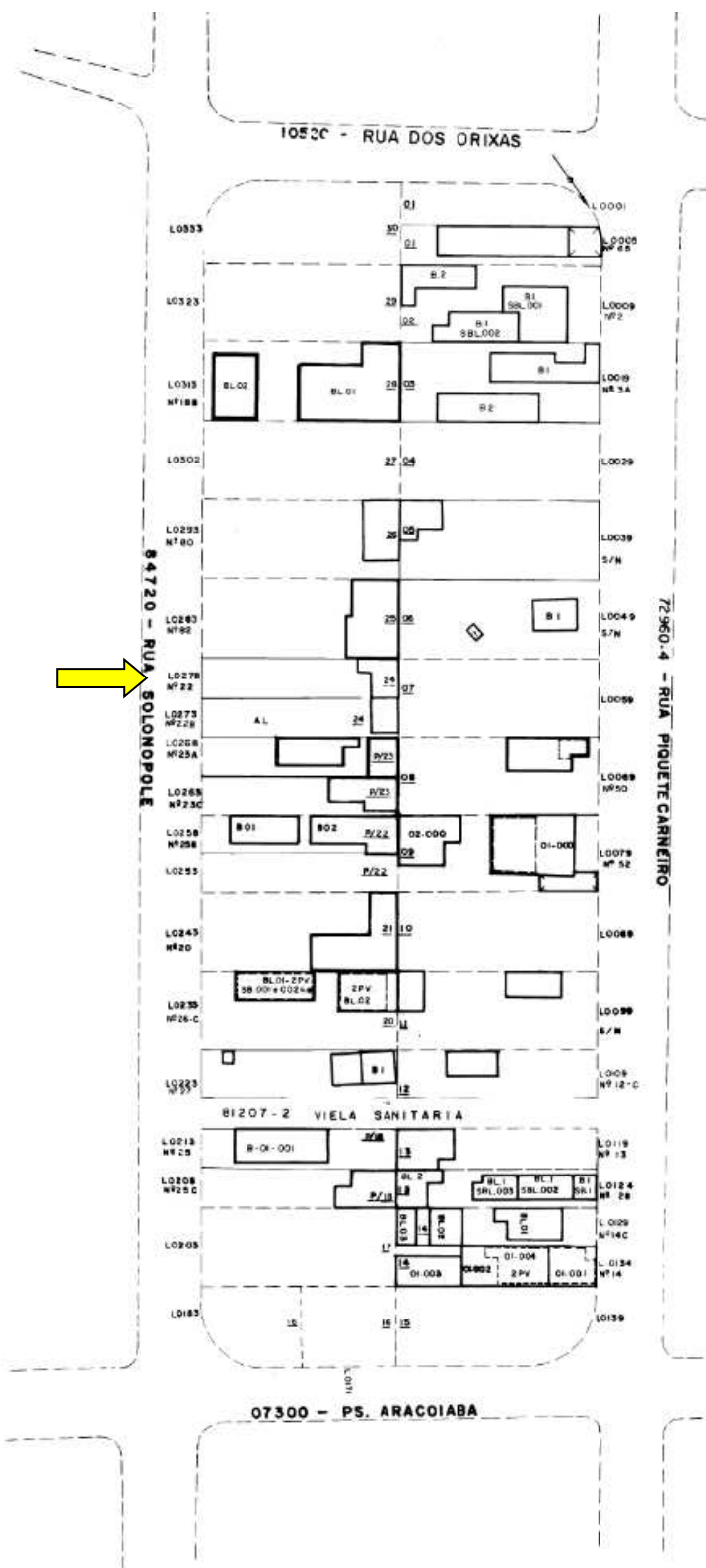


Planta Quadra e a localização aproximada do imóvel avaliando (seta amarela).

CTM - GUARULHOS		CÓDIGO ATUAL		CÓDIGO ANTIGO	
REG. Nº	ÁREA QUADRA	REG. Nº	ÁREA QUADRA	REG. Nº	ÁREA QUADRA
093	62	42	61	37	
26 / 4 / 74	28 / 4 / 74	29 / 4 / 74	29 / 4 / 74	29 / 4 / 74	

ESCALA = 1:500 ORIGINAL BASE Nº 317

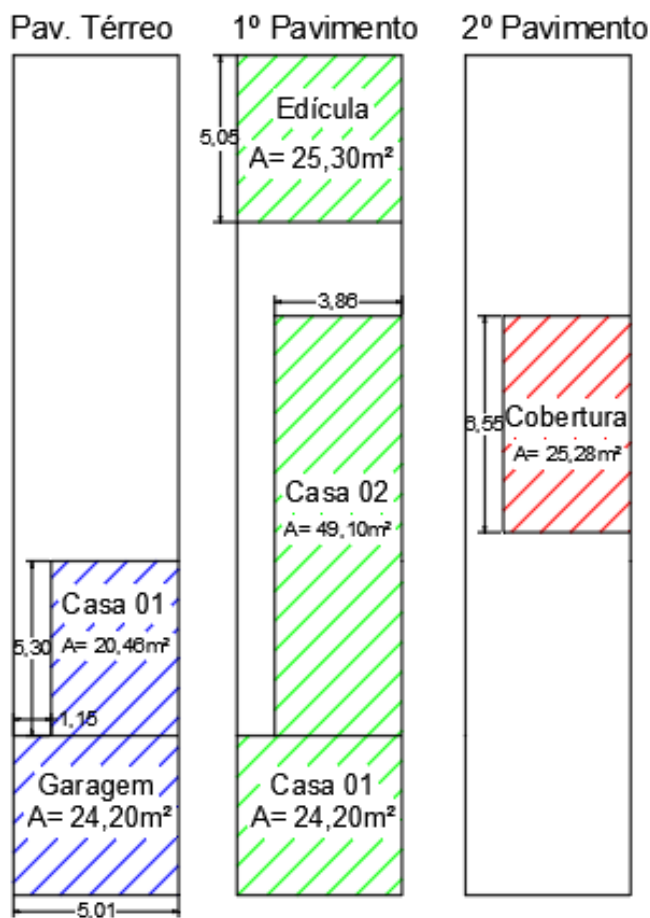
ELABORADO POR PLANASA S.A.



**3.4-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local**

Sobre o imóvel avaliando, existe uma construção residencial composta de 03 (três) pavimentos em um terreno de 125,00 m<sup>2</sup>. A construção tem idade aparente de aproximadamente 20 anos.

Croqui das edificações levantadas por este subscritor no dia da vistoria:



**RUA**

No dia da vistoria, a Sra. Izabel informou ser proprietária do imóvel e que atualmente ele é alugado para duas inquilinas: Casa 1 – Jaciele Santos de Jesus e Casa 2 – Maria Viana Brito. Informou também que a construção mais antiga tem aproximadamente 20 anos.

### Garagem – Pavimento Térreo

Fotos 05 e 06: Garagem com piso cerâmico, laje e paredes revestidas com pintura e portão em aço.



Foto 07: Corredor lateral com piso cerâmico e paredes revestidas com pintura.





### Casa 1 – Pavimento Térreo

Fotos 08 e 09: Cozinha com piso cerâmico, paredes com azulejo até o teto e laje revestida com pintura.



Fotos 10 e 11: Banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto e laje revestida com pintura.



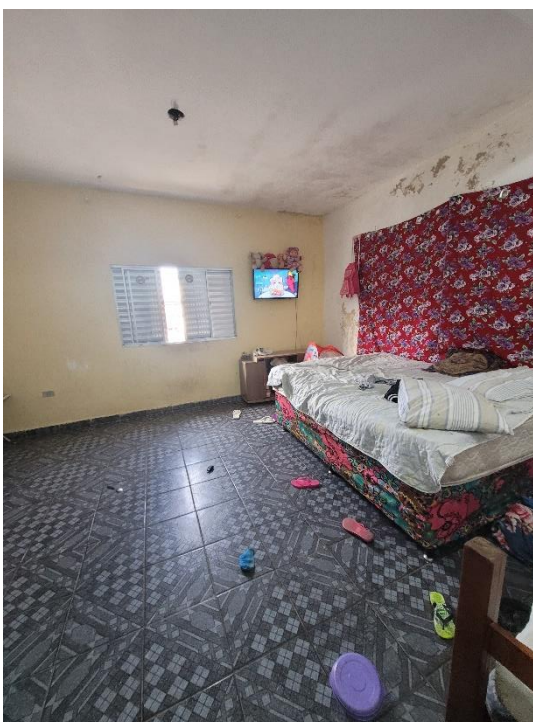


Foto 12: Escada com piso cerâmico e paredes revestidas com pintura.



### **Casa 1 – 1º Pavimento Superior**

Foto 13: Dormitório com piso cerâmico, laje e paredes revestidas com pintura e caixilho em alumínio com vidro.



## **Casa 2 – 1º Pavimento Superior**

Foto 14: Cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, laje revestida com pintura e caixilho em alumínio com vidro.



Foto 15: Lavanderia com piso cerâmico e laje e paredes revestidas com pintura.





Fotos 16 e 17: Dormitórios com piso cerâmico, laje e paredes revestidas com pintura e caixilho em alumínio com vidro.



Foto 18: Banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, laje revestida com pintura e caixilho em alumínio com vidro.



### **Edícula – 1º Pavimento Superior**

Foto 19: Edícula em alvenaria, com cobertura em telha de fibrocimento, caixilhos em alumínio com vidro e revestimento externo em pintura.



Foto 20: Cômodo com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e cobertura em telha de fibrocimento.



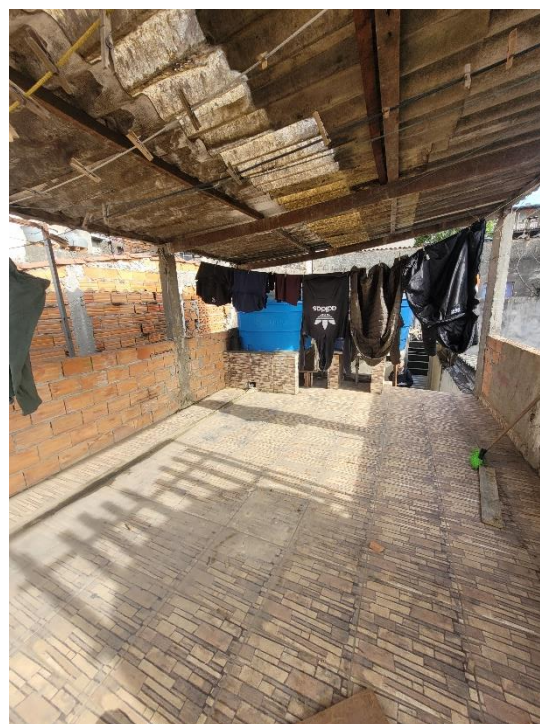


Foto 21: Escada em aço e parede revestida com pintura.



### **Cobertura – 2º Pavimento Superior**

Fotos 22 e 23: Lavanderia com piso cerâmico, paredes sem revestimento e cobertura em telha de fibrocimento.





## 4-) Avaliação

### 4.1-) Metodologia utilizada

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2: 2011 de “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 – Unidades Isoladas – SP – Atualização 2.019”.

### 4.2-) Avaliação das Benfeitorias

Será utilizado para o cálculo do valor das benfeitorias o método baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – SP – Atualização 2.019”, onde:

**Valor da Benfeitoria** = Área x Padrão Construtivo x Estado de Conservação x R<sub>8</sub>N

Sendo:

#### Área:

Garagem – Pavimento Térreo: 24,20 m<sup>2</sup>

Casa 1 – Pavimento Térreo: 20,46 m<sup>2</sup>

Casa 1 – 1º Pavimento Superior: 24,20 m<sup>2</sup>

Casa 2 – 1º Pavimento Superior: 49,10 m<sup>2</sup>

Edícula – 1º Pavimento Superior: 25,30 m<sup>2</sup>

Cobertura – 2º Pavimento Superior: 25,28 m<sup>2</sup>

**Total Área das Benfeitorias: 168,54 m<sup>2</sup>**

**Padrão Construtivo:**

Conforme referido estudo apresentado abaixo, o imóvel em questão enquadra-se no item “2.4. – Casa Padrão Simples – Índice Médio”, adotando-se o valor unitário igual a 1,497.

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a lãtex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



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

E no item “4.1 – Cobertura Padrão Simples – Índice Mínimo”, adotando-se o valor unitário igual a 0,071.

**GRUPO 4 – COBERTURA**

**4.1 PADRÃO SIMPLES**

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213

**4.2 PADRÃO MÉDIO**

Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357



**Estado de Conservação:**

Conforme verificado no dia da vistoria, foram adotados os seguintes Estados de Conservação para as benfeitorias:

**Garagem – Pavimento Térreo: E - Necessitante de Reparos Simples**

**Casa 1 – Pavimento Térreo: E - Necessitante de Reparos Simples**

**Casa 1 – 1º Pavimento Superior: E - Necessitante de Reparos Simples**

**Casa 2 – 1º Pavimento Superior: E - Necessitante de Reparos Simples**

**Edícula – 1º Pavimento Superior: E - Necessitante de Reparos Simples**

**Cobertura – 2º Pavimento Superior: F - Necessitante de Reparos Simples a Importantes**

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.

**R8N:**

Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

**Última publicação R8N de junho de 2022: 1.908,33 – Fonte: Sinduscon-SP**

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2022		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.048,79	54,96
Material	807,31	42,30
Despesas Administrativas	52,23	2,74
<b>Total</b>	<b>1.908,33</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 176,27%

### Cálculo das Benfeitorias

<b>Cálculo dos Valores das Construções - VEIU</b>														
Benfeitorias	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Ref.)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
Garagem	1908,33	2.4 - Casa Padrão Simples	1,497	24,20	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	E	18,10%	0,669	0,7349	50.803,49
Casa 1 - Térreo	1908,33	2.4 - Casa Padrão Simples	1,497	20,46	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	E	18,10%	0,669	0,7349	42.952,04
Casa 1 - 1º Pav	1908,33	2.4 - Casa Padrão Simples	1,497	24,20	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	E	18,10%	0,669	0,7349	50.803,49
Casa 2 - 1º Pav	1908,33	2.4 - Casa Padrão Simples	1,497	49,10	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	E	18,10%	0,669	0,7349	103.076,51
Edícula - 1º Pav.	1908,33	2.4 - Casa Padrão Simples	1,251	25,30	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	E	18,10%	0,669	0,7349	44.384,80
Cobertura - 2º Pav	1908,33	4.1 - Cobertura Padrão Simples	0,071	25,28	20,00	20%	10,00	50,0%	0,625	F	33,20%	0,418	0,5340	1.829,07
	<b>R\$N Julho 2022</b>												<b>Total</b>	<b>R\$ 293.849,40</b>

### 4.3-) Avaliação do Terreno

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

Para a coleta dos dados de mercado visando 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 terrenos, na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **05 (cinco)** 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 terreno 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 localização:** Foram adotados pesos, a fim de corrigir as discrepâncias de localização entre os imóveis, através dos índices locais observados no entorno, que levam em consideração pavimentação, facilidade de acesso às vias principais, adensamento, entre outros.

**Fator Topografia:** Examina-se a topografia dos terrenos avaliando e das respectivas amostras (plana, declive, etc.).



## Pesquisa de Valores

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



## Dados da amostra:

### Elemento Comparativo nº 1



Endereço: Rua Solonópole, nº 3 – Parque Uirapuru

Valor de venda: R\$ 350.000,00

Ofertante: Aliança Imóveis – Tel. (11) 2442-3101 – Cód da Oferta: AI28904

Área do terreno: 125,00 m<sup>2</sup>      Fator oferta: 0,90

Área Construída: 100,00 m<sup>2</sup>

Topografia: plana – Fator 1,00

Padrão Construtivo: Casa Simples Médio = 1,497

Estado de Conservação: E – Necessitando de Reparos Simples

Índice Fiscal: 146,9832



## Elemento Comparativo nº 2



Endereço: Rua Solonópole, nº 291 – Parque Uirapuru

Valor de venda: R\$ 390.000,00

Ofertante: Personalidade Imóveis – Tel. (11) 2986-9000 – Cód da Oferta: CA1891

Área do terreno: 125,00 m<sup>2</sup> Fator oferta: 0,90

Área Construída: 230,00 m<sup>2</sup>

Topografia: plana – Fator 1,00

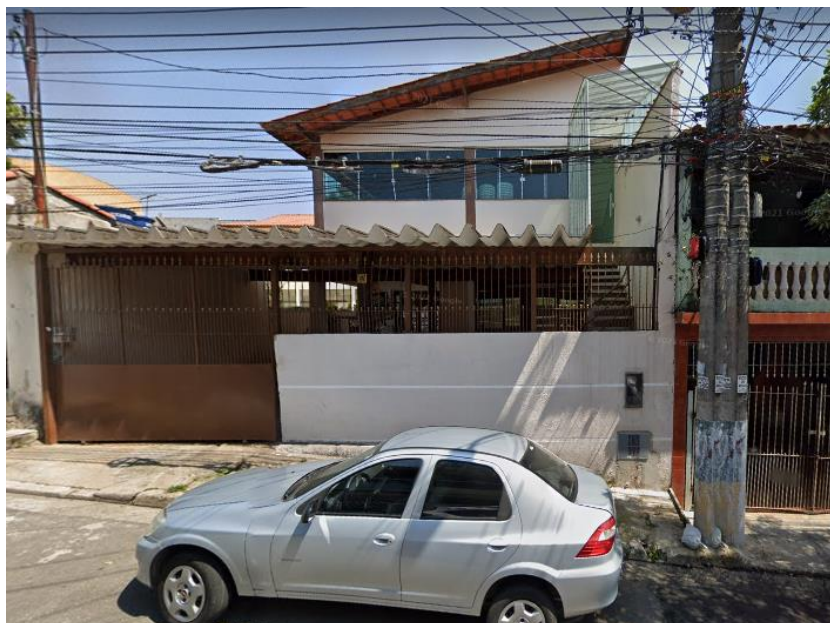
Padrão Construtivo: Casa Simples Médio = 1,497

Estado de Conservação: D – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

Índice Fiscal: 146,9832



### Elemento Comparativo nº 3



Endereço: Rua Itaicaba, nº 71 – Jardim Ottawa

Valor de venda: R\$ 900.000,00

Ofertante: Imobiliária Monte Sião – Tel. (11) 3380-8186 – Cód da Oferta: CA0457

Área do terreno: 250,00 m<sup>2</sup>      Fator oferta: 0,90

Área Construída: 230,00 m<sup>2</sup>

Topografia: plana – Fator 1,00

Padrão Construtivo: Casa Médio Máximo = 2,355

Estado de Conservação: D – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

Índice Fiscal: 146,9832

## Elemento Comparativo nº 4



Endereço: Rua Itaicaba, nº 61 – Jardim Ottawa

Valor de venda: R\$ 750.000,00

Ofertante: Aliança Imóveis – Tel. (11) 2442-3101 – Cód da Oferta: AI22466

Área do terreno: 250,00 m<sup>2</sup>      Fator oferta: 0,90

Área Construída: 188,00 m<sup>2</sup>

Topografia: plana – Fator 1,00

Padrão Construtivo: Casa Médio Máximo = 2,355

Estado de Conservação: D – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

Índice Fiscal: 146,9832

## Elemento Comparativo nº 5



Endereço: Rua Morrinhos, nº 54 – Jardim Ottawa

Valor de venda: R\$ 540.000,00

Ofertante: Aliança Imóveis – Tel. (11) 2442-3101 – Cód da Oferta: AI25825

Área do terreno: 125,00 m<sup>2</sup>      Fator oferta: 0,90

Área Construída: 155,00 m<sup>2</sup>

Topografia: plana – Fator 1,00

Padrão Construtivo: Casa Simples Médio = 1,497

Estado de Conservação: E – Necessitando de Reparos Simples

Índice Fiscal: 146,9832



## Homogeneização

<b>Homogeneização dos valores</b>															
Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Valor Negociado (deduzidas benfeitorias)	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			2			Vu homogeneizado (R\$/m²)	Variação Final dos Fatores		
						Fator Localização - FI			Fator Topografia - Ft						
						Índice Fiscal	FI	Variação (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Fator Topografia	Ft			Variação (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
<b>Avaliando</b>						<b>146,98</b>	<b>1,00</b>			<b>1,00</b>					
1	350.000,00	0,9	162.987,67	125,00	1.173,51	146,98	1,0000	0,00	1.173,51	1,00	1,0000	0,00	1.173,51	1.173,51	1,0000
2	390.000,00	0,9	47.089,65	125,00	339,05	146,98	1,0000	0,00	339,05	1,00	1,0000	0,00	339,05	339,05	1,0000
3	900.000,00	0,9	165.909,85	250,00	597,28	146,98	1,0000	0,00	597,28	1,00	1,0000	0,00	597,28	597,28	1,0000
4	750.000,00	0,9	73.891,66	250,00	266,01	146,98	1,0000	0,00	266,01	1,00	1,0000	0,00	266,01	266,01	1,0000
5	540.000,00	0,9	250.130,89	125,00	1.800,94	146,98	1,0000	0,00	1.800,94	1,00	1,0000	0,00	1.800,94	1.800,94	1,0000
													<b>Média</b>	<b>835,36</b>	
													<b>Lim. Sup.</b>	1.085,96	
													<b>Lim. Inf.</b>	584,75	

## Valor do Terreno

Todos os elementos se encontram dentro dos limites prescritos, não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, **o valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) para o terreno será de R\$ 835,36 /m<sup>2</sup> para agosto de 2022.**

**Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 835,36**

**Área do terreno: 125,00 m<sup>2</sup>**

**Valor do terreno = Área terreno x Valor Unitário Homogeneizado**

**Valor do terreno = 125,00 m<sup>2</sup> x 835,36 R\$ / m<sup>2</sup> = R\$ 104.420,00**

## Método Evolutivo

**Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias**

**Valor do Terreno = R\$ 104.420,00**

**Valor total das Benfeitorias = R\$ 293.849,40**

**Valor do Imóvel = 104.420,00 + 293.849,40 = 398.269,40**

**Arredondando teremos: R\$ 398.000,00**

**(Trezentos e noventa e oito mil reais – data base agosto de 2022)**

## 6-) Conclusão

Avaliação do valor de venda do imóvel localizado na Rua Solonópole, nº 217 (atual), antigo nº 22A, lote 22A da quadra Z do loteamento denominado Parque Uirapuru, Guarulhos – SP, perímetro urbano, Inscrição Cadastral junto à Municipalidade sob o nº 093.62.42.0278.00.000 e inserido na Matrícula nº 85.825 do 1º R.I. de Guarulhos.

### Valor do Imóvel

**R\$ 398.000,00**

(Trezentos e noventa e oito mil reais – data base agosto de 2022)



## 7-) Encerramento

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 33 (trinta e três) folhas assinadas digitalmente.

Guarulhos, 05 de agosto de 2022.

### **Caio Luiz Avancine**

Engenheiro Civil – CREA 0601037630  
Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 1.357  
Certificação Profissional de Avaliação junto ao IBAPE NACIONAL



Perito Judicial