

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

Nº de folhas: 40 (quarenta)

Tipo de Petição: Laudo Judicial

Processo nº 0014040-57.2024.8.26.0224

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos (fls. 327) da Ação de Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução, requerido por **José Edson Ramalho da Silva** em face de **Maria Luiza Ramalho da Silva**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

ÍNDICE

1-) Considerações Preliminares	3
2-) Objetivo da Perícia	3
3-) Vistoria	3
3.1-) Localização	4
3.2-) Descrição e Características do Local	6
3.3-) Dados do imóvel avaliando junto à Prefeitura	7
3.4-) Dados do bem avaliando junto ao Registro de Imóveis	10
3.5-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local	11
4-) Avaliação	18
4.1-) Metodologia utilizada	18
4.2-) Avaliação das Benfeitorias	19
4.3-) Avaliação do Terreno	25
5-) Conclusão	35
6-) Quesitos	36
7-) Encerramento	40

1-) Considerações Preliminares

José Edson Ramalho da Silva propôs a Ação de Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução em face de Maria Luiza Ramalho da Silva, onde se alega resumidamente:

- A presente demanda refere-se à atualização do laudo de avaliação (fls. 250/290 dos autos) do imóvel localizado na Rua José Gomes Jardim, nº 74, Vila Flórida, Guarulhos – SP, imóvel sob a Matrícula nº 70.221 do 2º CRI de Guarulhos, com Inscrição Cadastral sob o nº 084.43.04.0063.00.000.

2-) Objetivo da Perícia

Avaliação do valor de venda e locação do imóvel localizado na Rua José Gomes Jardim, nº 74 (atual), antigo nº 26B, parte do lote 26, quadra 13 do loteamento denominado Vila Flórida, Guarulhos – SP, perímetro urbano, Inscrição Cadastral junto à Municipalidade sob o nº 084.43.04.0063.00.000 e inserido na Matrícula nº 70.221 do 2º CRI de Guarulhos.

3-) Vistoria (realizada em 04/02/2025)

Primeiramente este signatário deve deixar consignado que as partes foram convidadas para a vistoria pericial através de agendamento de vistoria conforme fls. 338 dos autos.

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

- Maria Luiza Ramalho (requerida).

3.1-) Localização

- Rua José Gomes Jardim, nº 74 (atual), antigo nº 26B, parte do lote 26, quadra 13 do loteamento denominado Vila Flórida, 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.

Identificação da numeração oficial do imóvel e nome da rua.



Localização do imóvel avaliando - Fonte: Google Maps.

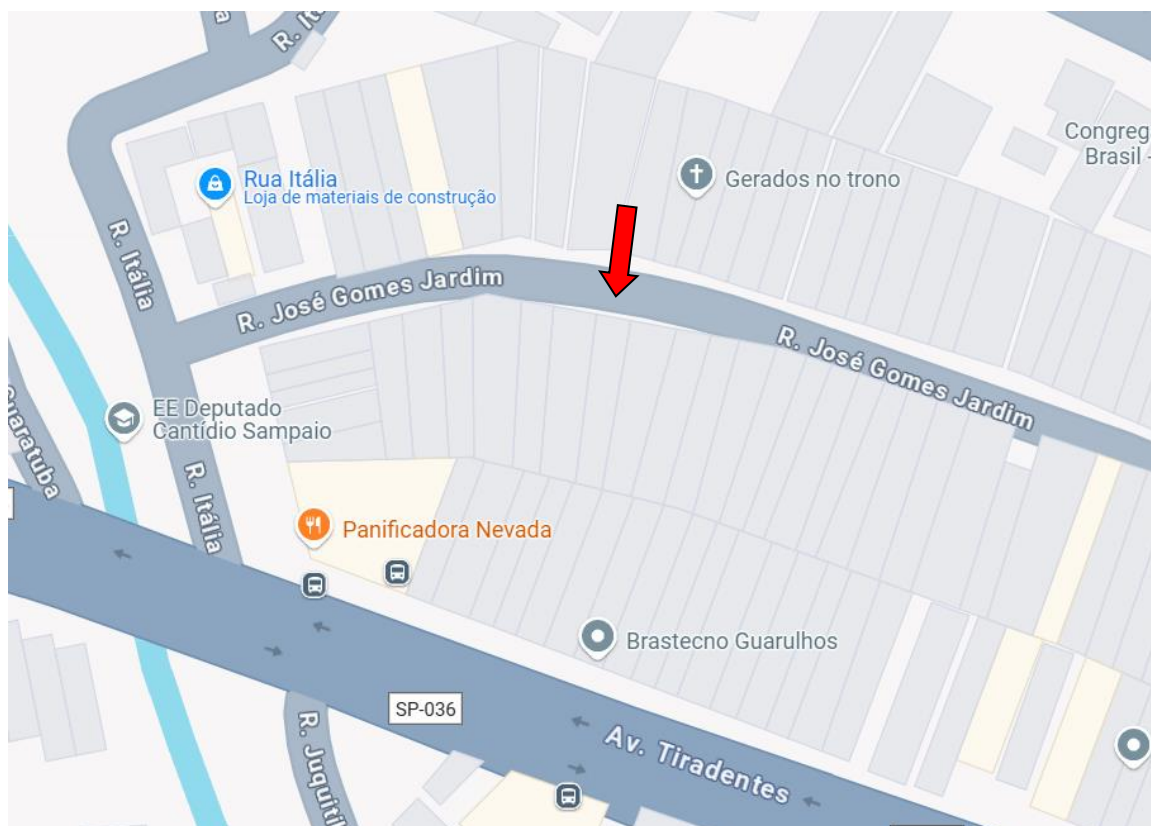
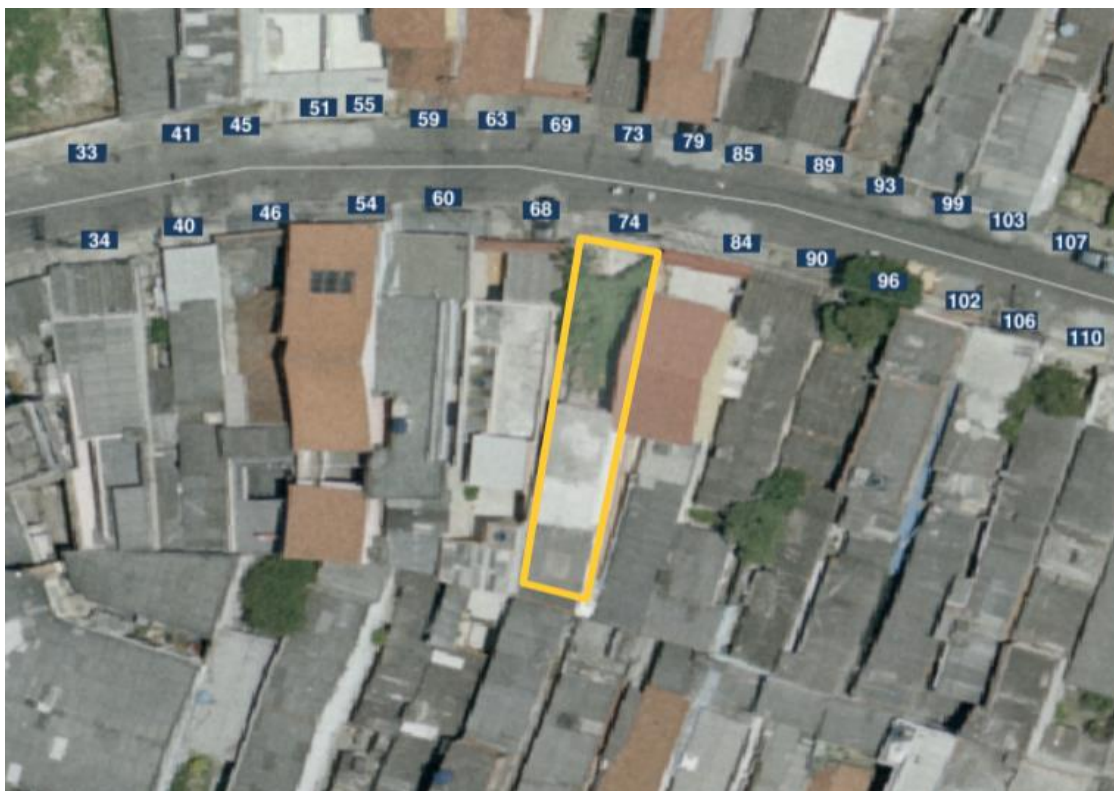


Imagem aérea e localização do imóvel avaliando na Rua José Gomes Jardim, destacado em amarelo. – Fonte: Guarugeo, do ano de 2023.



Imagem aérea e localização do imóvel avaliando na Rua José Gomes Jardim, destacado em amarelo. – Fonte: Guarugeo, do ano de 2008.



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 Avenida Tiradentes. A ocupação da região se dá principalmente por imóveis residenciais e comerciais.

- Topografia:

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

Rua José Gomes Jardim e a localização do imóvel avaliando.



Frente do imóvel avaliando visto da Rua José Gomes Jardim, nº 74 (atual), antigo nº 26B, parte do lote 26, quadra 13 do loteamento denominado Vila Flórida, entre as setas.



3.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura

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 539 – correspondente a **IF = 151,2668**.

84	43	1	3	46880	JEQUITINHONHA	661	394,9978
84	43	1	4	51600	JUQUITIBA	670	414,0003
84	43	3	1	51925	KAREN	505	140,7429
84	43	4	1	49940	JOSE GOMES JARDIM	539	151,2668
84	43	4	2	84920	SUICA	521	146,9832
84	43	4	3	87220	TIRADENTES	703	687,6999
84	43	4	4	51600	JUQUITIBA	670	414,0003



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA**

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 888950/2025

Certidão emitida em Guarulhos, 26 de Fevereiro de 2025 às 18:38:40.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de GILBERTO SEIKI KIYAN (ESPÓLIO), tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA JOSE GOMES JARDIM, lote(s) P26, quadra 13 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento V FLORIDA sob o nº 74 antigo 26B, com área de 171,00 m² (cento e setenta e um metros quadrados) , e fração ideal de 100,00 % e a um prédio do tipo de edificação 20 - Resid. Econômico , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 188,31 m² (cento e oitenta e oito metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **084.43.04.0063.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO) , de R\$ 116.673,99 (CENTO E DEZESSEIS MIL E SEISCENTOS E SETENTA E TRES REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 182.296,22 (CENTO E OITENTA E DOIS MIL E DUZENTOS E NOVENTA E SEIS REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 298.970,21 (DUZENTOS E NOVENTA E OITO MIL E NOVECENTOS E SETENTA REAIS E VINTE E UM CENTAVOS).

Inscrição Cadastral: 084.43.04.**0063**.00.000

Proprietário: Gilberto Seiki Kiyon (Espólio)

Localização: Rua José Gomes Jardim, nº 74, antigo 26B, lote P/26, quadra 13

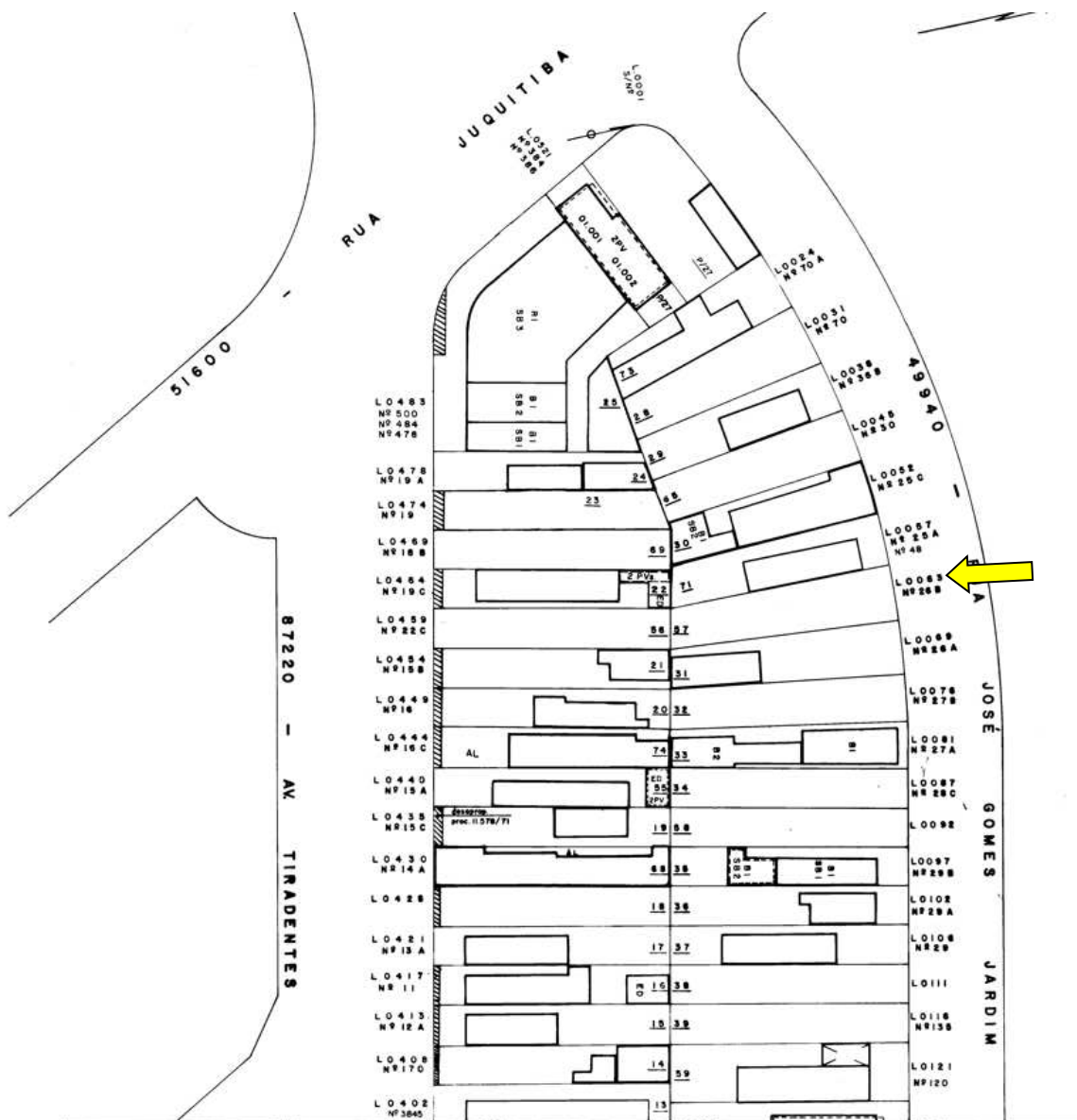
Bairro/Loteamento: Vila Flórida

Área do terreno: 171,00 m²

Área construída: 188,31 m²

Utilização: Residencial

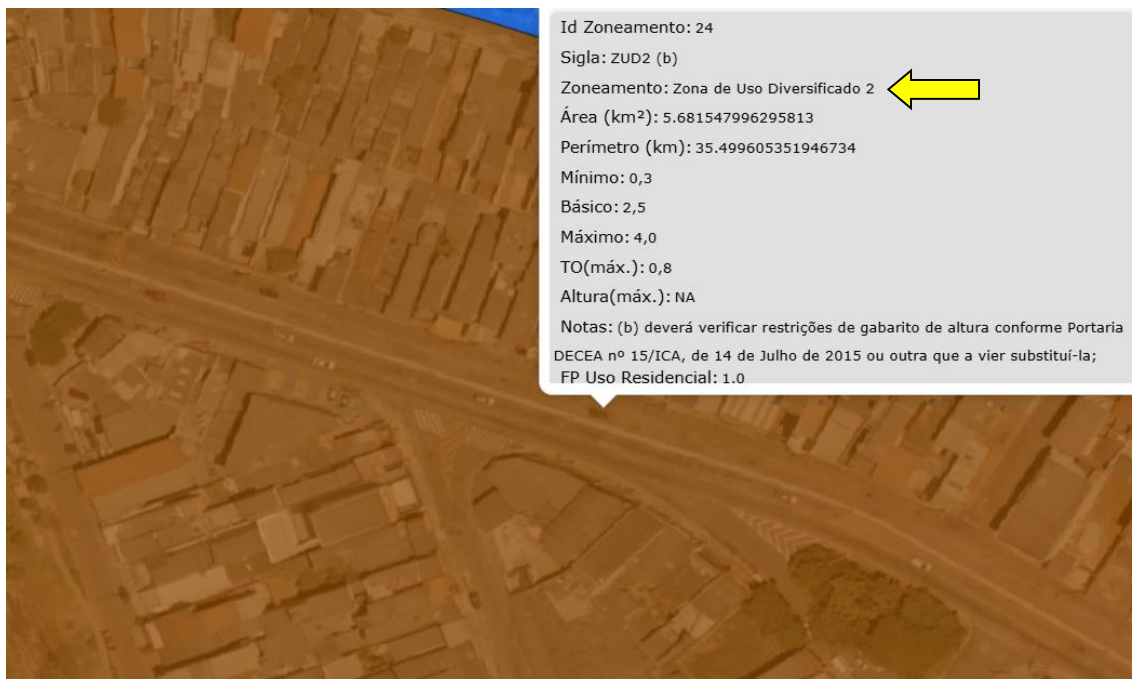
Planta Quadra e a localização aproximada do imóvel avaliando (seta amarela).



CTM - GUARULHOS			
CÓDIGO ATUAL		CÓDIGO ANTERIO	
FUNÇÃO	PARCELAS	QUILÔMETROS	TOTAL
084	43	04	53
VILA FLÓRIDA		EXECUTADO EM	
13	07/07/78		
ESCALA ± 1:300		DESENHISTA	
ELABORADO POR CADASTRO TÉCNICO		DANIEL	



Imóvel avaliando inserido em Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD2) – Fonte: site Guarugeo.



3.4-) Dados do imóvel avaliando junto ao Registro de Imóveis

Imóvel avaliando inserido na Matrícula nº 70.221 do 2º CRI de Guarulhos (fls. 72/74 dos autos).

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula: 70.221 ficha: 01

Guarulhos, 21 de MARÇO de 19 90

IMÓVEL: - Um terreno, constituído de parte do lote nº 26, da quadra 13, do loteamento denominado VILA FLÓRIDA, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, medindo: - 7,00m de frente para à Rua Três (03); por 28,00m da frente aos fundos do lado direito, de quem da Rua olha para o terreno, onde confronta com o lote nº 25; 29,00m do lado esquerdo, onde confronta com o remanescente do lote nº 26, e metade na linha dos fundos 5,00m, onde confronta com parte do lote nº 17, encerrando a área de 171,00m².-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: - 084.43.04.0063.00.000-8.-

PROPRIETÁRIA: - SOUZA SANTOS CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA S/A, com sede e foro em São Paulo - Capital, na Rua Major Dantas Cortes, nº 74, Bairro do Tucuruví, inscrita no CGC/MF. sob o nº 61.428.694/0001/57.-

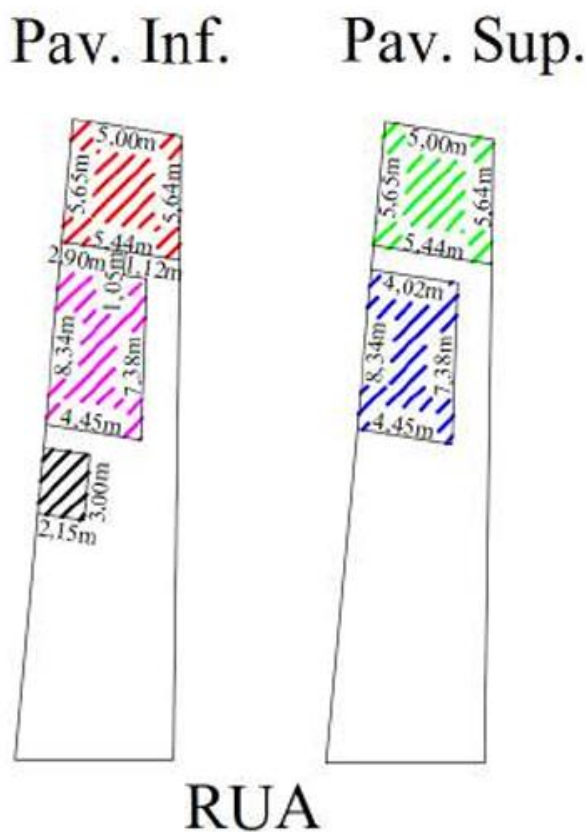
REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição nº 21.879 do 1º Cartório de Registro de Imóveis local.

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

Sobre o imóvel avaliando, existe uma construção residencial composta de 02 (dois) pavimentos em um terreno de 171,00 m². A construção mais antiga tem idade aparente de aproximadamente 22 anos.

Foi verificado no dia da vistoria que não houve alteração na área construída desde a vistoria de 01 de março de 2018.

Croqui extraído do laudo de fls. 250/290 dos autos:



Atualmente reside no imóvel a requerida Maria Luiza Ramalho e seu filho Guilherme Ramalho Silva, há mais de 20 anos.

Garagem sem piso e sem cobertura e fachada da construção, que teve alteração na estrutura, com o fechamento em alvenaria, paredes revestidas em reboco e caixilhos em alumínio com vidro.



Cobertura: Área com piso cimentado e cobertura em telha de fibrocimento.



Corredor lateral para acesso a edícula, sem piso e paredes revestidas.



Pavimento Inferior – Edícula

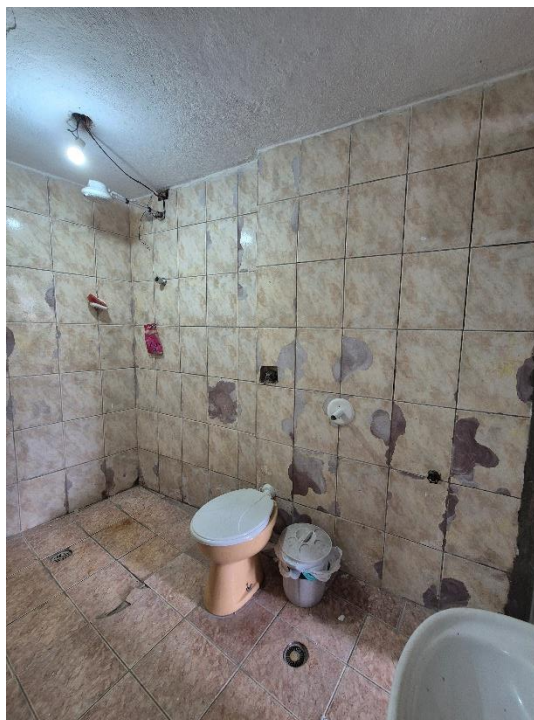
Cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto e laje revestida com pintura.



Sala com piso cerâmico, laje e paredes revestidas com pintura.



Banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, laje revestida com pintura.



Pavimento Superior – Edícula

Área com piso cimentado, paredes sem revestimentos e cobertura em telha de fibrocimento (área com acesso através de escada móvel).



Pavimento Inferior

Sala com piso cerâmico, laje e paredes revestidas com pintura e caixilhos em alumínio com vidro.



Cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com zulejo até o teto, laje revestida com pintura e caixilho em alumínio com vidro.



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

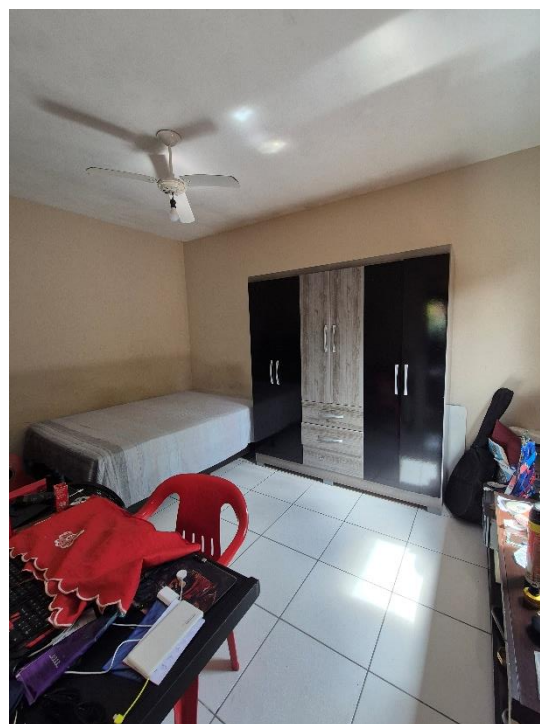
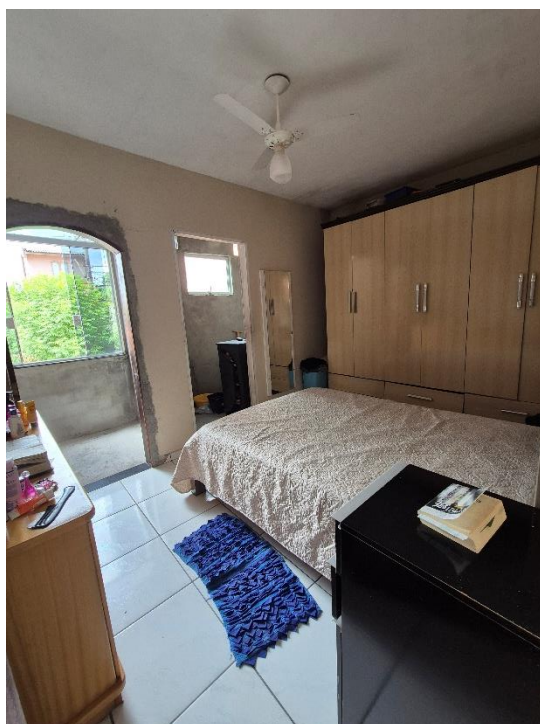


Escada com piso cerâmico, para acesso ao pavimento superior.

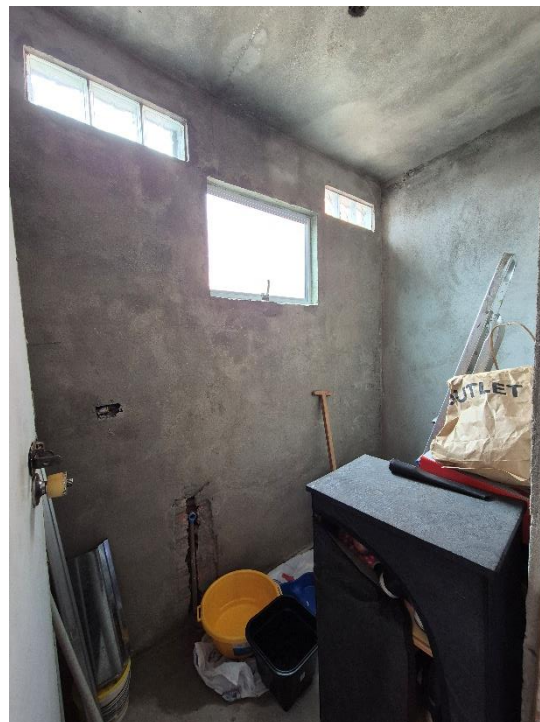


Pavimento Superior

Dormitórios com piso cerâmico e laje e paredes revestidas com pintura.



Varanda e banheiro com piso cimentado e paredes e laje revestidas com reboco e ccaixilhos em alumínio com vidro.



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 R₈N

Sendo:

Área:

- a) Cobertura (área em preto) – 6,42 m²
- b) Pavimento Inferior (área em rosa) – 34,04m²
- c) Pavimento Superior (área em azul) – 30,96 m²
- d) Pavimento Inferior – Edícula (área em vermelho) – 29,30m²
- e) Pavimento Superior – Edícula (área em verde) – 29,30m²

Área total construída = 130,02 m²

Estado de Conservação:

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

Cobertura (área em preto) – E – Necessitando de Reparos Simples

Pavimento Inferior (área em rosa) – E – Necessitando de Reparos Simples

Pavimento Superior (área em azul) – E – Necessitando de Reparos Simples

Pavimento Inferior – Edícula (área em vermelho) – F – Necessitando de Reparos Simples a Importantes

Pavimento Superior – Edícula (área em verde) – E – Necessitando de Reparos Simples

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 fevereiro de 2025: 2.046,06 – Fonte: Sinduscon-SP

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2025

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.149,39	56,18
Material	841,24	41,12
Despesas Administrativas	55,43	2,71
Total	2.046,06	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,88%

Padrão Construtivo:

Conforme referido estudo apresentado abaixo, o imóvel em questão enquadra-se no item “2.3. – Casa Padrão Econômico – Índice Médio”, adotando-se o valor unitário igual a 1,070.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Medio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

No item “2.2. – Casa Padrão Proletariado – Índice Médio”, adotando-se o valor unitário igual a 0,734.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.2 PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeira não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844

E no item “4.1. – Cobertura Padrão Simples – Índice Mínimo/Médio”, adotando-se o valor unitário igual a 0,071 e 0,142.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

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

Cálculo das Benfeitorias

Cálculo dos Valores das Construções - VEIU														
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\$)
Cobertura	2046,06	4.1 - Cobertura Padrão Simples	0,142	6,42	20,00	10%	12,00	60,0%	0,520	E	18,10%	0,426	0,4833	901,47
Pavimento Inferior - E	2046,06	2.2 - Casa Padrão Proletário	0,734	29,30	60,00	20%	22,00	36,7%	0,749	F	33,20%	0,501	0,6005	26.423,92
Pavimento Superior - E	2046,06	4.1 - Cobertura Padrão Simples	0,071	29,30	20,00	10%	12,00	60,0%	0,520	E	18,10%	0,426	0,4833	2.057,09
Pavimento Inferior	2046,06	2.3 - Casa Padrão Econômico	1,070	34,04	70,00	20%	22,00	31,4%	0,793	E	18,10%	0,650	0,7199	53.647,87
Pavimento Superior	2046,06	2.3 - Casa Padrão Econômico	1,070	30,96	70,00	20%	12,00	17,1%	0,900	E	18,10%	0,737	0,7894	53.506,57
	R\$8N												Total	R\$ 136.536,92

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 e casas, 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 superestimativa 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.).

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

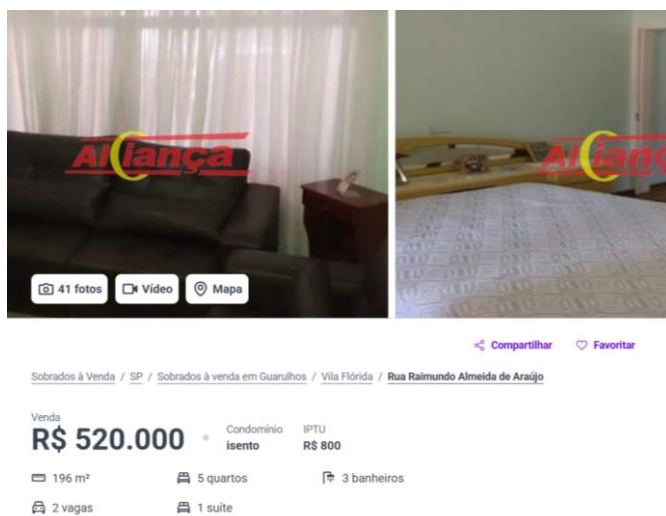
Pesquisa de Valores

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



Dados da amostra:**Elemento Comparativo nº 1****Endereço:** Rua Raimundo Almeida de Araújo, 189 - Vila Flórida**Valor de venda:** R\$ 420.000,00**Ofertante:** Aliança Imóveis – **Tel.** (11) 2442-3101 – **Cód. da Oferta:** AI34786**Área do terreno:** 125,00 m² **Fator oferta:** 0,90**Área Construída:** 196,00 m²**Topografia:** plana – Fator 1,00**Padrão Construtivo:** Casa Padrão Simples – Mínimo – 1,251**Estado de Conservação:** F – Necessitando de Reparos Simples a Importantes**Índice Fiscal:** 151,2668

Elemento Comparativo nº 2



Endereço: Rua Raimundo Almeida de Araújo, 84 - Vila Flórida

Valor de venda: R\$ 520.000,00

Ofertante: Aliança Imóveis – **Tel.** (11) 2442-3101 – **Cód. da Oferta:** AI40969

Área do terreno: 125,00 m² **Fator oferta:** 0,90

Área Construída: 196,00 m²

Topografia: plana – Fator 1,00

Padrão Construtivo: Casa Padrão Simples – Médio – 1,497

Estado de Conservação: E – Necessitando de Reparos Simples

Índice Fiscal: 151,2668

Elemento Comparativo nº 3



Endereço: Rua André Fernandes, 178 - Vila Flórida

Valor de venda: R\$ 400.000,00

Ofertante: C4 Brokers Imóveis – **Tel.** (11) 4803-2002 – **Cód. da Oferta:** 13313

Área do terreno: 125,00 m² **Fator oferta:** 0,90

Área Construída: 140,00 m²

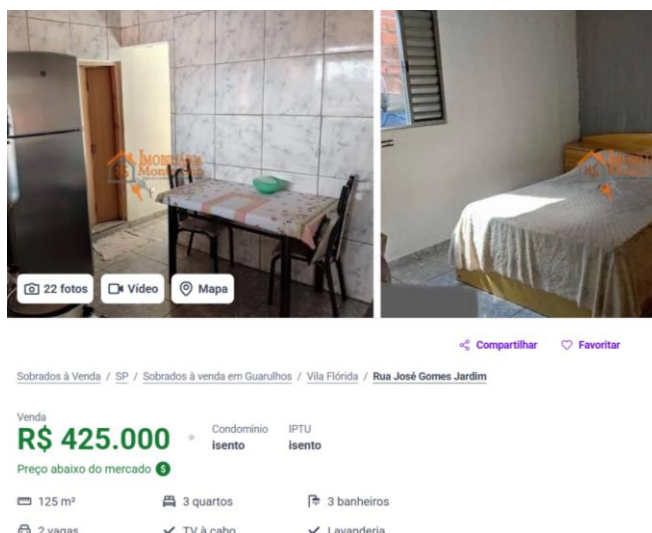
Topografia: plana – Fator 1,00

Padrão Construtivo: Casa Padrão Simples – Médio – 1,497

Estado de Conservação: F – Necessitando de Reparos Simples a Importantes

Índice Fiscal: 151,2668

Elemento Comparativo nº 4



Endereço: Rua José Gomes Jardim, 227 - Vila Flórida

Valor de venda: R\$ 425.000,00

Ofertante: Imobiliária Monte Sião – **Tel.** (11) 3380-8186 – **Cód. da Oferta:** SO1262

Área do terreno: 125,00 m² **Fator oferta:** 0,90

Área Construída: 125,00 m²

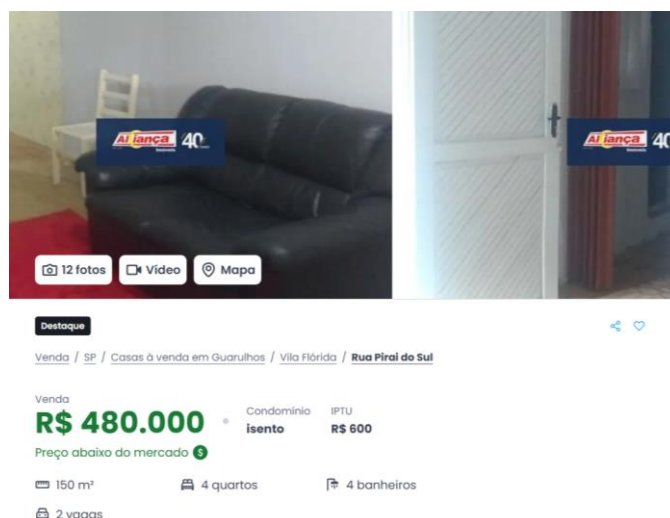
Topografia: plana – Fator 1,00

Padrão Construtivo: Casa Padrão Simples – Médio – 1,497

Estado de Conservação: E – Necessitando de Reparos Simples

Índice Fiscal: 151,2668

Elemento Comparativo nº 5



Endereço: Rua Pirai do Sul, 308 - Vila Flórida

Valor de venda: R\$ 480.000,00

Ofertante: Aliança Imóveis – **Tel.** (11) 2442-3101 – **Cód. da Oferta:** AI38117

Área do terreno: 125,00 m² **Fator oferta:** 0,90

Área Construída: 150,00 m²

Topografia: plana – Fator 1,00

Padrão Construtivo: Casa Padrão Simples – Médio – 1,497

Estado de Conservação: E – Necessitando de Reparos Simples

Índice Fiscal: 151,2668

Homogeneização

Homogeneização dos valores														
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			3		
						Fator Localização			Fator Topografia			Fator Área - Fa		
						Índice Fiscal	FI	Variação (R\$/m²)	Fator Topografia	Ft	Variação (R\$/m²)	Área do Terreno (m²)	Fa	Vu homogeneizado (R\$/m²)
Avaliando						151,27			1,00			171,00		
1	420.000,00	0,9	171.933,81	125,00	1.237,92	151,27	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	125,00	0,9247	1.144,65
2	520.000,00	0,9	154.093,65	125,00	1.109,47	151,27	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	125,00	0,9247	1.025,88
3	400.000,00	0,9	187.966,72	125,00	1.353,36	151,27	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	125,00	0,9247	1.251,39
4	425.000,00	0,9	210.199,56	125,00	1.513,44	151,27	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	125,00	0,9247	1.399,40
5	480.000,00	0,9	199.969,63	125,00	1.439,78	151,27	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	125,00	0,9247	1.331,30
													Média	1.230,52
													Lim. Sup.	1.599,68
													Lim. Inf.	861,37

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\$/m²)** para o terreno será de **R\$ 1.230,52/m² para fevereiro de 2025.**

Valor por m²: R\$ 1.230,52

Área do terreno: 171,00 m²

Valor do terreno = Área terreno x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do terreno = 171,00 m² x 1.230,52 R\$ / m² = R\$ 210.418,92

Método Evolutivo – Parte Autor (área D e E)

Valor do Imóvel = 50% Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias D e E

Valor do Terreno = R\$ 210.418,92 / 2 = 105.209,46

Valor total das Benfeitorias = 26.423,92 + 2.057,09 = 28.481,01

Valor do Imóvel = 105.209,46 + 28.481,01 = **133.690,47**

Arredondando teremos: R\$ 134.000,00

(Cento e trinta e quatro mil reais – data base fevereiro de 2025)

Método Evolutivo – Parte Ré (área A, B e C)

Valor do Imóvel = 50% Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias A, B e C

Valor do Terreno = R\$ 210.418,92 / 2 = 105.209,46

Valor total das Benfeitorias = 901,47 + 53.647,87 + 53.506,57 = 108.055,91

Valor do Imóvel = 105.209,46 + 108.055,91 = **213.265,37**

Arredondando teremos: **R\$ 213.000,00**

(Duzentos e treze mil reais – data base fevereiro de 2025)

Valor de Locação

Sobre o valor do imóvel será aplicada porcentagem de 0,5% (corresponde a porcentagem praticada atualmente para o mercado residencial do padrão analisado) para determinação do valor de locação.

Valor do imóvel (Autor): R\$ 134.000,00

Valor de locação = R\$ 134.000,00 x 0,005% = **R\$ 670,00** (Seiscentos e setenta reais – data base fevereiro de 2025)

Valor do imóvel (Ré): R\$ 213.000,00

Valor de locação = R\$ 213.000,00 x 0,005% = **R\$ 1.065,00** (Mil e sessenta e cinco reais – data base fevereiro de 2025)

5-) Conclusão

Avaliação do valor de venda e locação do imóvel localizado na Rua José Gomes Jardim, nº 74 (atual), antigo nº 26B, parte do lote 26, quadra 13 do loteamento denominado Vila Flórida, Guarulhos – SP, perímetro urbano, Inscrição Cadastral junto à Municipalidade sob o nº 084.43.04.0063.00.000 e inserido na Matrícula nº 70.221 do 2º CRI de Guarulhos.

Valor do Imóvel (Autor)

R\$ 134.000,00

(Cento e trinta e quatro mil reais – data base fevereiro de 2025)

Valor de Locação (Autor)

R\$ 670,00

(Seiscentos e setenta reais – data base fevereiro de 2025)

Valor do Imóvel (Ré)

R\$ 213.000,00

(Duzentos e treze mil reais – data base fevereiro de 2025)

Valor de Locação (Ré)

R\$ 1.065,00

(Mil e sessenta e cinco reais – data base fevereiro de 2025)

6-) Quesitos

6.1) Quesitos do Autor

1. Qual a finalidade da perícia realizada nos presentes autos do processo de cumprimento de sentença?

R: O presente laudo consiste na avaliação do valor de venda e locação do imóvel avaliando.

2. Os imóveis localizados entre as ruas e endereço podem ser vendidos (alienados) separadamente, apenas em conjunto, ou ambas as possibilidades?

R: O imóvel não possui água, luz e acesso individualizado para cada benfeitoria, também não possui averbação das benfeitorias na Matrícula, de modo a facilitar a venda de forma separada.

3. Na hipótese de poderem ser vendidas tanto separadamente, quanto em conjunto, existe alguma vantagem econômica em alguma das modalidades de venda, qual e por quê. Quais as diferenças de valores em ambas as modalidades?

R: A modalidade com melhor vantagem econômica seria a venda do imóvel em conjunto.

4. Qual é o valor de mercado atual de cada imóveis objeto da presente ação de alienação judicial?

R: Valor do Imóvel (Autor)

R\$ 134.000,00

(Cento e trinta e quatro mil reais – data base fevereiro de 2025)

Valor de Locação (Autor)

R\$ 670,00

(Seiscentos e setenta reais – data base fevereiro de 2025)

Valor do Imóvel (Ré)**R\$ 213.000,00**

(Duzentos e treze mil reais – data base fevereiro de 2025)

Valor de Locação (Ré)**R\$ 1.065,00**

(Mil e sessenta e cinco reais – data base fevereiro de 2025)

5. Considerando as características específicas de cada imóvel, tais como metragem, localização, estado de conservação e infraestrutura disponível na região, como foi realizada a avaliação para determinar o valor de mercado de cada imóvel?

R: Foi utilizado para esta avaliação o “Método Comparativo”, que leva em conta terrenos semelhantes existentes no mercado, fazendo a homogeneização conforme suas características de localização, área, topografia, etc. Na sequência, é aplicado o Método Evolutivo, que consiste na soma do valor do terreno com o valor das benfeitorias para resultar no valor do imóvel avaliando.

6. É possível identificar e descrever fatores externos que possam influenciar positiva ou negativamente o valor de mercado dos imóveis em questão, como por exemplo, a proximidade de áreas comerciais, escolas, meios de transporte, entre outros?

R: 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 Avenida Tiradentes. A ocupação da região se dá principalmente por imóveis residenciais e comerciais. A topografia do terreno é plana, com formato regular e o imóvel se encontra no meio da quadra.

7. Em comparação com imóveis semelhantes na mesma região, qual é a variação percentual do valor de mercado dos imóveis em análise? Há alguma peculiaridade que justifique uma avaliação diferenciada?

R: A principal característica que difere o imóvel avaliando dos demais da região é seu estado de conservação.

8. Considerando o contexto econômico atual e as tendências do mercado imobiliário na área de localização dos imóveis, é possível prever alguma variação significativa no valor de mercado desses imóveis em um futuro próximo?

R: Não.

9. Qual é a metodologia utilizada para a realização da avaliação dos imóveis em questão? Os métodos adotados são aceitos e reconhecidos pelo mercado imobiliário e pela legislação vigente?

R: Foi utilizado para esta avaliação o “Método Comparativo”, que leva em conta terrenos semelhantes existentes no mercado, fazendo a homogeneização conforme suas características de localização, área, topografia, etc. Na sequência, é aplicado o Método Evolutivo, que consiste na soma do valor do terreno com o valor das benfeitorias para resultar no valor do imóvel avaliando.

10. Existe alguma irregularidade ou problema estrutural nos imóveis que possa impactar negativamente o seu valor de mercado? Em caso afirmativo, qual seria a estimativa do impacto financeiro dessas questões na avaliação dos imóveis?

R: Não foi constatado nenhum problema estrutural que possa impactar no valor de mercado. Somente a falta de regularização das benfeitorias junto a Prefeitura Municipal de Guarulhos, que, se por acaso impactar financeiramente, o custo é de aproximadamente 10% do valor das benfeitorias para regularização.

11. Levando em consideração a análise técnica realizada, qual seria o valor justo e adequado para a alienação dos imóveis em questão, de forma a garantir uma transação justa e equitativa para todas as partes envolvidas na ação judicial?

R: O valor de venda do imóvel total, que seria de **R\$ 347.000,00** (Trezentos e quarenta e sete mil reais – data base fevereiro de 2025), sendo separadamente descrito conforma valores abaixo:

Valor do Imóvel (Autor)

R\$ 134.000,00

(Cento e trinta e quatro mil reais – data base fevereiro de 2025)

Valor de Locação (Autor)

R\$ 670,00

(Seiscentos e setenta reais – data base fevereiro de 2025)

Valor do Imóvel (Ré)

R\$ 213.000,00

(Duzentos e treze mil reais – data base fevereiro de 2025)

Valor de Locação (Ré)

R\$ 1.065,00

(Mil e sessenta e cinco reais – data base fevereiro de 2025)

7-) Encerramento

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 40 (quarenta) folhas assinadas digitalmente.

Guarulhos, 05 de março de 2025.

Caio Luiz Avancine

Engenheiro Civil – CREA/SP 0601037630

Membro Titular do IBAPE / SP – N° 1.357

Perito Judicial