

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA  
DO FORO DE GUARULHOS – SÃO PAULO**

**Nº de folhas: 38 (trinta e oito)**

**Tipo de Petição: Laudo Judicial**

**Processo nº 1000872-83.2015.8.26.0224**

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da ação em referência, requerido por **Condomínio Residencial Fatto Sport** em face de **Nelson Barbosa Taveira**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

# **L A U D O**

## 1- Considerações Preliminares

Condomínio Residencial Fatto Sport propôs Ação de Cobrança pelo Rito Sumário em face de Nelson Barbosa Taveira, onde se alega resumidamente na inicial:

- Ocorre que o requerido deixou de efetuar o pagamento das cotas condominiais vencidas, conforme descrição dos meses, que deverão ser acrescidos de correção monetária, juros e multa.

- Solicitado proceder à avaliação de o imóvel a seguir descrito:

- Apartamento N° 17, localizado no 01° andar do Edifício Sydney, parte integrante do Condomínio Residencial Fatto Sport, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 1.451 – Cocaia – Guarulhos – SP, perímetro urbano, com área privada de 56,00m<sup>2</sup> e área comum de 41,319m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga para estacionamento, perfazendo a área total 100,319m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,001211% no terreno, Inscrição Cadastral – 084.15.72.0260.00.000; Matrícula n° 124.470, do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Requer:

- Citação do Réu
- Avaliação do imóvel

Valor da Causa R\$ 21.188,88

### 3 - Objetivo da Perícia

#### Avaliação do imóvel:

- Apartamento Nº 17, localizado no 01º andar do Edifício Sydney, parte integrante do Condomínio Residencial Fatto Sport, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.451 – Cocaia – Guarulhos – SP, perímetro urbano, com área privada de 56,00m<sup>2</sup> e área comum de 41,319m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga para estacionamento, perfazendo a área total 100,319m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,001211% no terreno, Inscrição Cadastral – 084.15.72.0260.00.000; Matrícula nº 124.470, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

#### 4 – Vistoria (realizada em 30 de abril de 2019)

##### 4.1- Localização:

O imóvel avaliando situa-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.451 – Cocaia – Guarulhos – SP, loteamento este aprovado pela Municipalidade.

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 e sua numeração.



### Localização do imóvel avaliando.

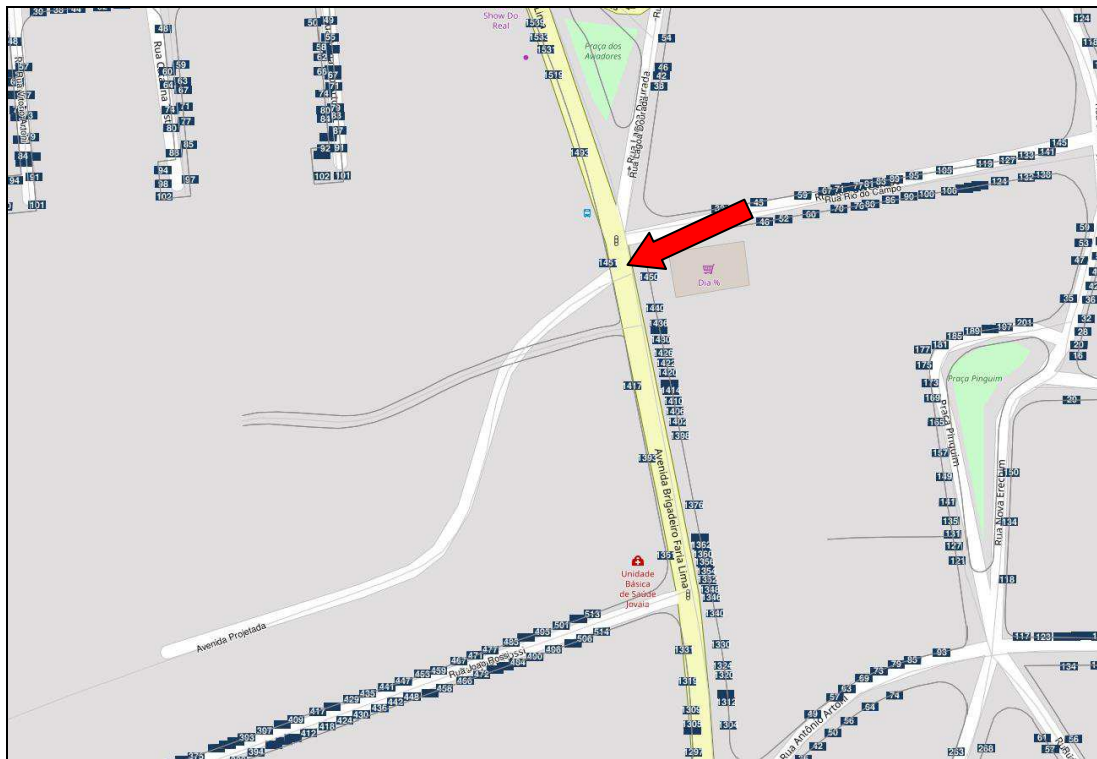
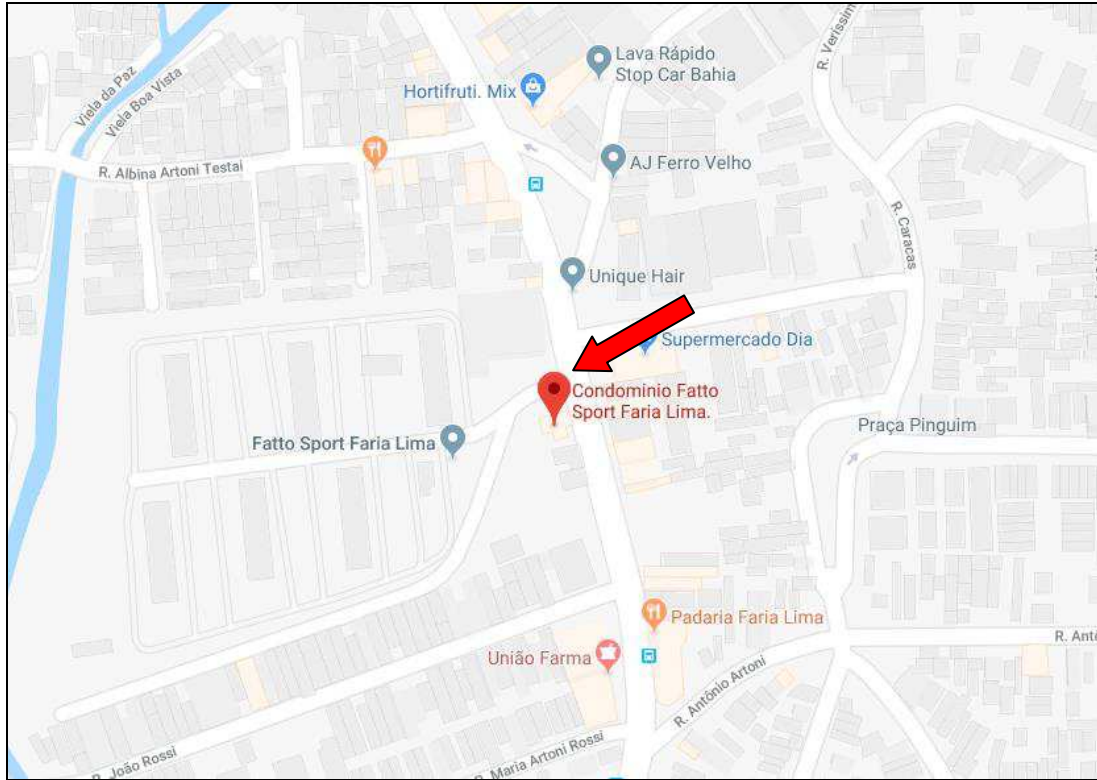


Imagem aérea – ano 2017 – Fonte Guarugeo, loteamento denominado “Cocaia”, entre as setas e o imóvel na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.451 – Cocaia – Guarulhos – SP.



O local é dotado de água encanada, rede de esgotos, com telefone, luz, iluminação pública, com guias e sarjetas, rua asfaltada, com transporte coletivo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, fácil acesso viário aos demais bairros.

Ao seu entorno a ocupação se dá por imóveis predominantemente residenciais de padrão médio, comércio local e ainda dispendo de poucos lotes vazios.

Foto 04: Vista da localizado pela Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.451 do Condomínio Residencial Fatto Sport.



Foto 05: Vista da entrada do Condomínio Residencial Fatto Sport, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.451 – Cocaia – Guarulhos – SP.



## 4.2- O Terreno

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente citadas. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e de Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de n.º 17, a fração ideal de 0,001211% sobre a área do terreno e demais coisas comuns do edifício.

## 4.3- Benfeitorias do Edifício

Sobre o terreno mencionado anteriormente, encontra-se erigido o Condomínio Residencial Fatto Sport, composto por 06 (seis) edifício, com 20 (vinte) pavimentos.

O conjunto residencial é constituído por 01 (uma) portaria e entrada de garagem pela Avenida Brigadeiro Faria Lima.

É servido de:

- ❖ PORTÃO AUTOMÁTICO;
- ❖ INTERFONE;
- ❖ RECEPÇÃO;
- ❖ PISCINA
- ❖ SALÃO DE FESTAS;
- ❖ SALÃO DE JOGOS;
- ❖ ACADEMIA;
- ❖ BRINQUEDOTECA;
- ❖ ESPAÇO GOURMET;
- ❖ QUADRA POLIESPORTIVA;

#### 4.3.1- Do Condomínio (Edifício)

No andar térreo estão localizados: “hall” social, centro de medição de elétrica, extintores, hidrante e escadaria.

O Edifício Sydney, contém 08 (oito) unidades autônomas, por andar tendo os finais 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 que assim se localizam:

1.º andar: apartamentos 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18;

2.º andar: apartamentos 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28;

3.º andar: apartamentos 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38;

E assim sucessivamente até o 20.º andar.

Foto 06: Vista interna do Condomínio Residencial Fatto Sport.



Foto 07: Vista interna do Condomínio Residencial Fatto Sport.



Foto 08: Vista interna do Condomínio Residencial Fatto Sport.



Foto 09: Vista interna do Condomínio Residencial Fatto Sport.



Foto 10: Vista da área de estacionamento pertencente Condomínio Residencial Fatto Sport.



Foto 11: Vista da Academia pertencente ao Condomínio Residencial Fatto Sport.



Foto 12: Vista da piscina pertencente ao Condomínio Residencial Fatto Sport.

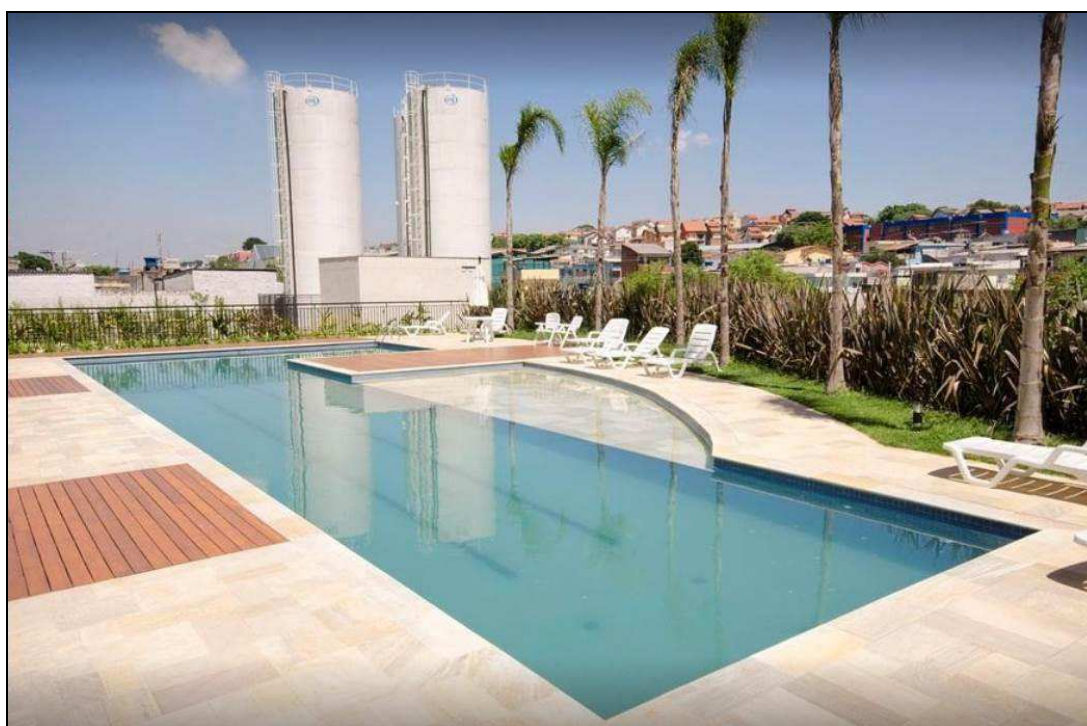


Foto 13: Vista do Edifício Sydney pertencente ao Condomínio Residencial Fatto Sport.



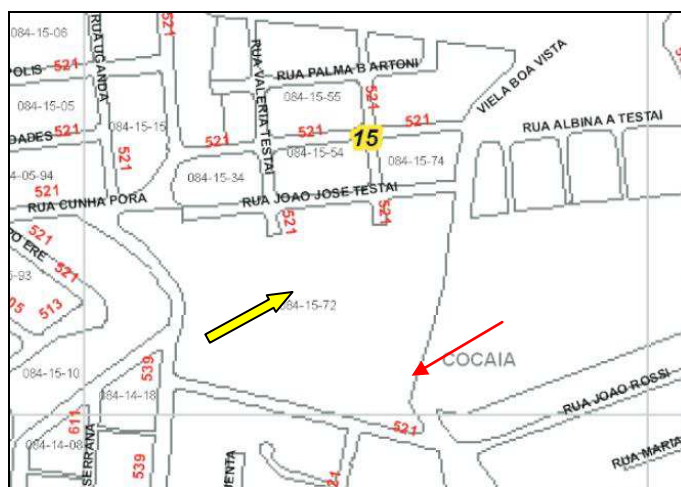
Foto 14: Vista da identificação do Edifício Sydney pertencente ao Condomínio Residencial Fatto Sport.



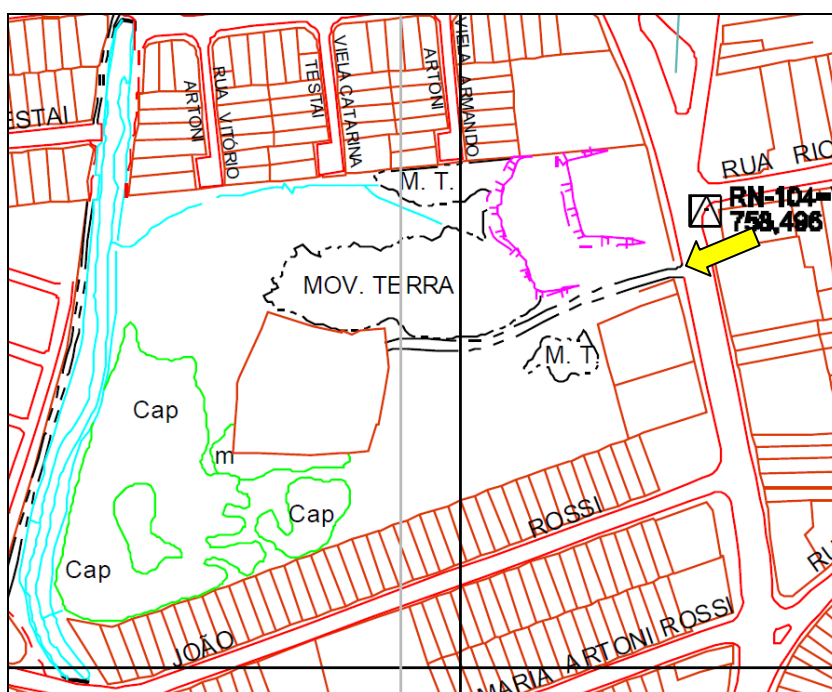
**4.4- Dados do imóvel avaliando junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos:**

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 597 – correspondente a **IF = 471,06**, vide **ANEXO I**.

Localização do imóvel e seu correpondente índice fiscal.



**Planta Genérica de Guarulhos, PRC – 84**



#### **4.5- Do Imóvel, Objeto da Lide:**

A unidade avaliada, localizado no 01º andar do Edifício Sydney, parte integrante do Condomínio Ecoone Araucárias, é constituído pelas seguintes dependências: 02 (dois) banheiros, sala, área de serviço, cozinha, 03 (três) dormitórios, com área privada de 56,00m<sup>2</sup> e área comum de 41,319m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga para estacionamento, perfazendo a área total 100,319m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,001211% no terreno, Inscrição Cadastral – 084.15.72.0260.00.000; Matrícula nº 124.470, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

#### **Descrição das benfeitorias:**

Foto 15: Vista da porta de entrada do Apartamento nº 17.



Foto 16: Vista da Sala pertencente ao Apartamento nº 17.

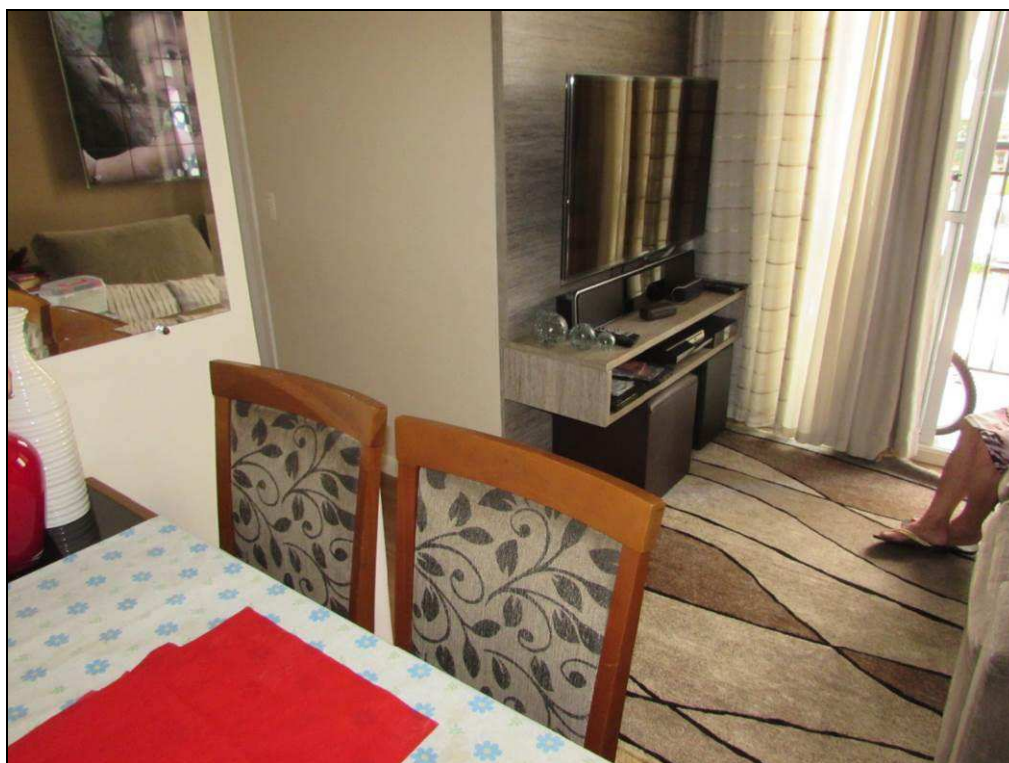


Foto 17: Vista da Cozinha pertencente ao Apartamento nº 17.

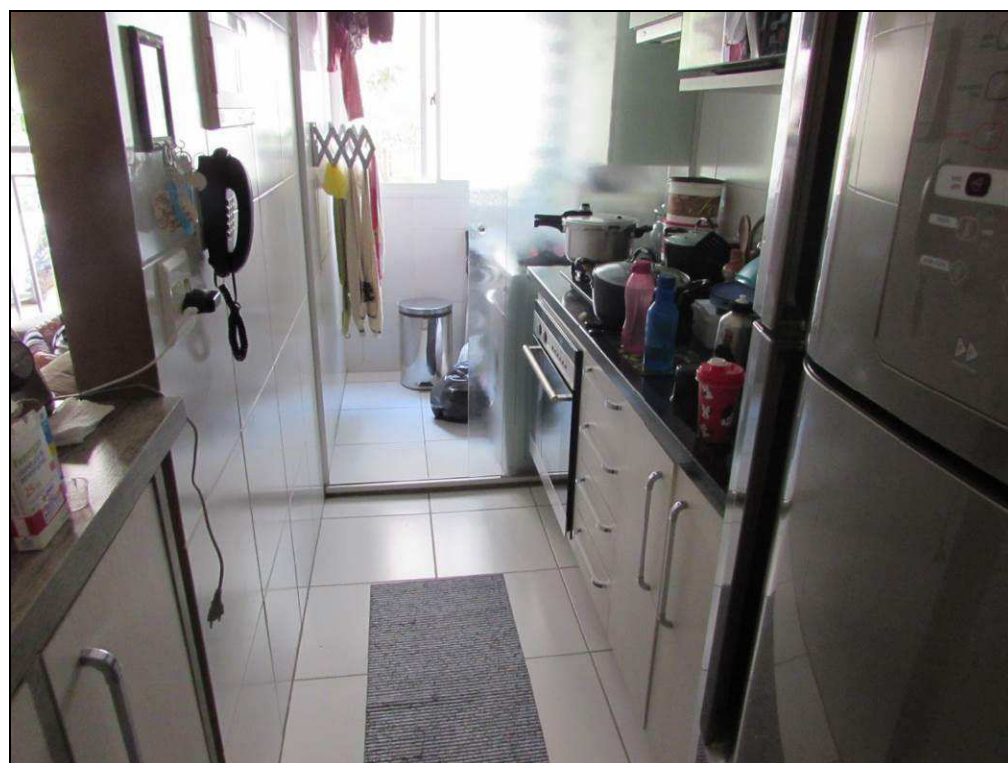


Foto 18: Vista da Área de Serviço pertencente ao Apartamento nº 17.

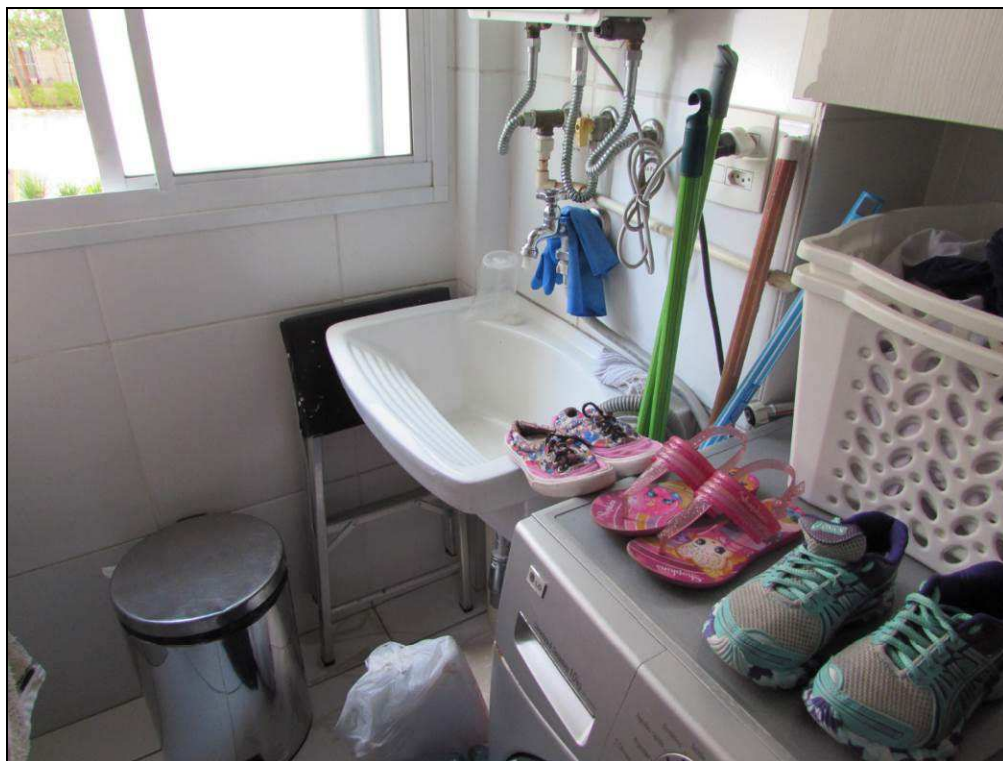


Foto 19: Vista do Dormitório pertencente ao Apartamento nº 17.



Foto 20: Vista do Dormitório pertencente ao Apartamento nº 17.

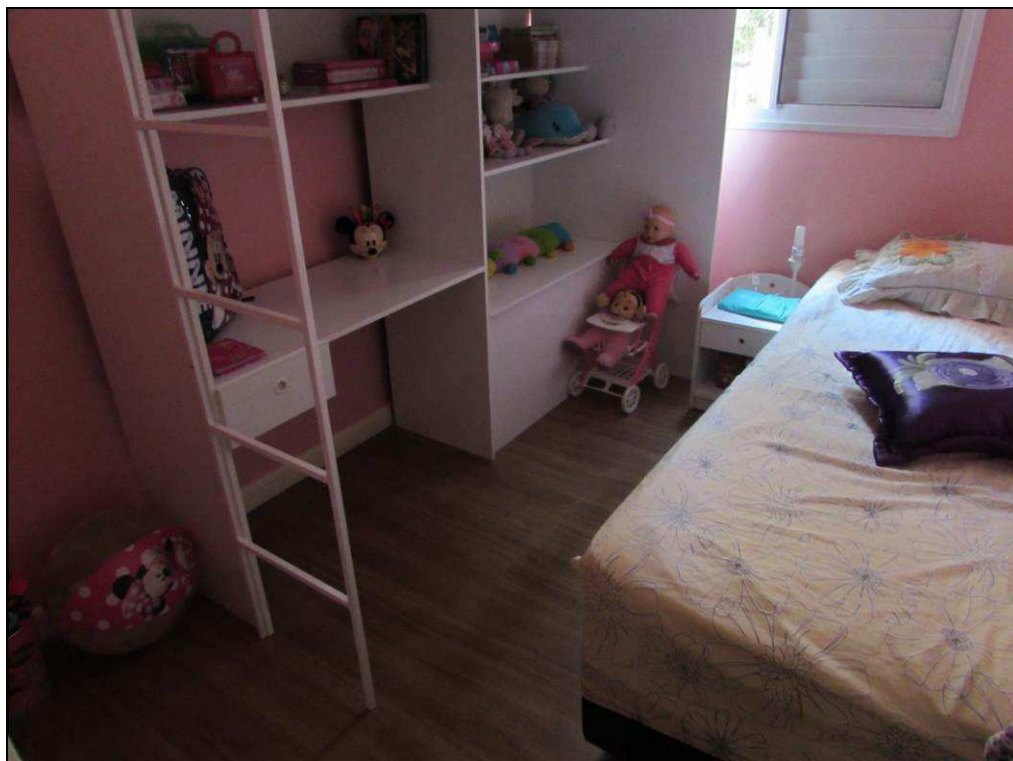


Foto 21: Vista do Dormitório pertencente ao Apartamento nº 17.

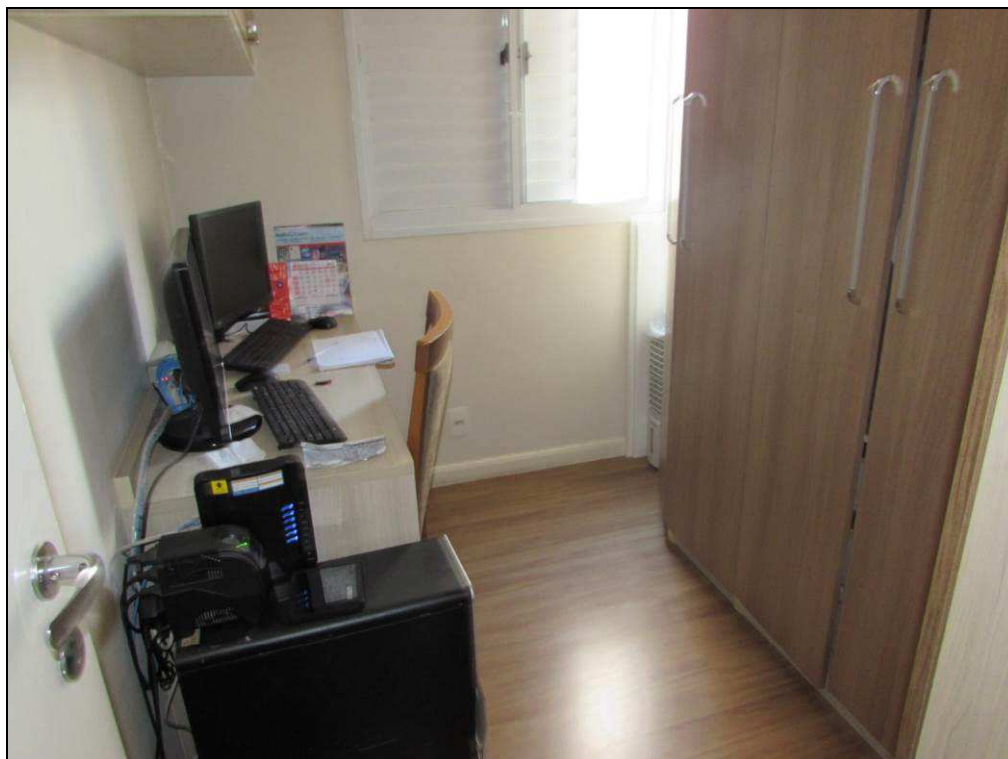


Foto 22: Vista do Banheiro pertencente ao Apartamento nº 17.



Foto 23: Vista do Banheiro pertencente ao Apartamento nº 17.



**Apartamento: com área privada de 56,00m<sup>2</sup> e área comum de 41,319m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga para estacionamento, perfazendo a área total 100,319m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,001211% no terreno.**

Construção composta de: 02 (dois) banheiros, sala, área de serviço, cozinha, 03 (três) dormitórios.

Construção em alvenaria com fachada em textura, revestida internamente, laje, pintura látex internamente e externamente; caixilhos em alumínio, banheiro azulejados até o teto, piso cerâmico, nos dormitórios com piso laminado.

Idade estimada da construção: 05 anos, em função do tipo de material empregado, quadro de luz, coloração dos muros e paredes externas, desgaste da construção e dados que constam nos autos.







## **5 –Metodologia utilizada**

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

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo - econômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 05 (CINCO) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, 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.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

-  Localização
-  Tipo do Imóvel
-  Dimensões
-  Padrão Construtivo
-  Idade
-  Data da Oferta

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

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

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

**A) - 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 transcrição, não haverá o referido desconto.

**B) - ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

**C) – PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002 / 2.006”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.2. – Apartamento Padrão Simples – Limite Simples (com elevador)”, adotando-se o valor unitário igual a 1,926.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2 – Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico	0,360	<b>0,420</b>	0,480	
		1.2.2 – Proletário	0,492	<b>0,576</b>	0,660	
		1.2.3 – Econômico	0,672	<b>0,786</b>	0,900	
		1.2.4 – Simples	0,912	<b>1,056</b>	1,200	
		1.2.5 – Médio	1,212	<b>1,386</b>	1,560	
		1.2.6 – Superior	1,572	<b>1,776</b>	1,980	
		1.2.7 – Fino	1,992	<b>2,436</b>	2,880	
		1.2.8 - Luxo	Acima de <b>2,89</b>			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
		1.3.5 – Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480	
1.3.6 - Luxo	Acima de <b>3,49</b>					
2 – COMERCIAL – SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
			Com elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
			Com elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
			Com elevador	2,052	<b>2,286</b>	2,520
	2.1.5 – Fino	2,532	<b>3,066</b>	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de <b>3,61</b>				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,240	<b>0,360</b>	0,480	
		2.2.2 – Simples	0,492	<b>0,726</b>	0,960	
		2.2.3 – Médio	0,972	<b>1,326</b>	1,680	
2.2.4 – Superior		Acima de <b>1,69</b>				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,060	<b>0,120</b>	0,180	
		3.1.2 – Médio	0,192	<b>0,246</b>	0,300	
		3.1.3 - Superior	0,312	<b>0,456</b>	0,600	

**D) – DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO e ESTADO DA EDIFICAÇÃO:**

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação no momento de avaliação ;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

**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
	SIMPLES		60	20
	MÉDIO		60	20
	SUPERIOR		60	20
	FINO		50	20
LUXO	50		20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O coeficiente de depreciação “F<sub>OC</sub>” – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R);$$

Onde:

**R** = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

**K** = Coeficiente de Ross/Heidecke;

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{OC}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria;

A = Área total construída;

V<sub>u</sub> = Valor unitário da construção;

F<sub>OC</sub> = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

<b>REF.</b>	<b>ESTADO DA EDIFICAÇÃO</b>	<b>DEPRECIÇÃO (%)</b>
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	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	0,597	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	0,559	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	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	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	0,666	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
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

**E) - TRANSPOSIÇÃO:** Transporte dos elementos comparativos para a avaliação será feito através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

**F) - VAGA DE GARAGEM:** Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”, no item VI – VI.9 - “Recomendações”, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para cada vaga, ou análise do local.

**G) – FATOR PANORAMA:** Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980”.

Conforme o Professor Dante Guerrero, passamos a adotar:

- FRENTE PARA VISTAS DESVALORIZANTES ..... : 0,60
- FRENTE PARA EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS ..... : 0,80
- FRENTE A EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS ..... : 1,00
- FRENTE PARA PRAÇAS ..... : 1,20
- FRENTE PARA PARQUES ..... : 1,30

Para o imóvel em questão, com FRENTE A EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS, foi adotado o fator = **1,00**.

**H) – FATOR ALTURA:** Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980”.

Conforme o Professor Dante Guerrero, passamos a adotar:

- ANDAR TÉRREO ..... : 0,85
- 1.º E 2.º ANDARES ..... : 0,90
- 3.º E 4.º ANDARES ..... : 0,95
- 5.º E 6.º ANDARES ..... : 1,00
- 7.º E 8.º ANDARES ..... : 1,10
- 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ..... : 1,15

Os elementos coletados foram inseridos no programa “GeoAvaliar” desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Obs.:  $V_u = R\$ 4.718,62/m^2$  (Quatro Mil, Setecentos e Dezoito Reais e Sessenta e Dois Centavos), conforme pesquisa de mercado a seguir:






**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : Setor 084 - 15 DATA : 08/05/2019  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - GUARULHOS - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8  
 OBSERVAÇÃO :

---



**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	471,06
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 5 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

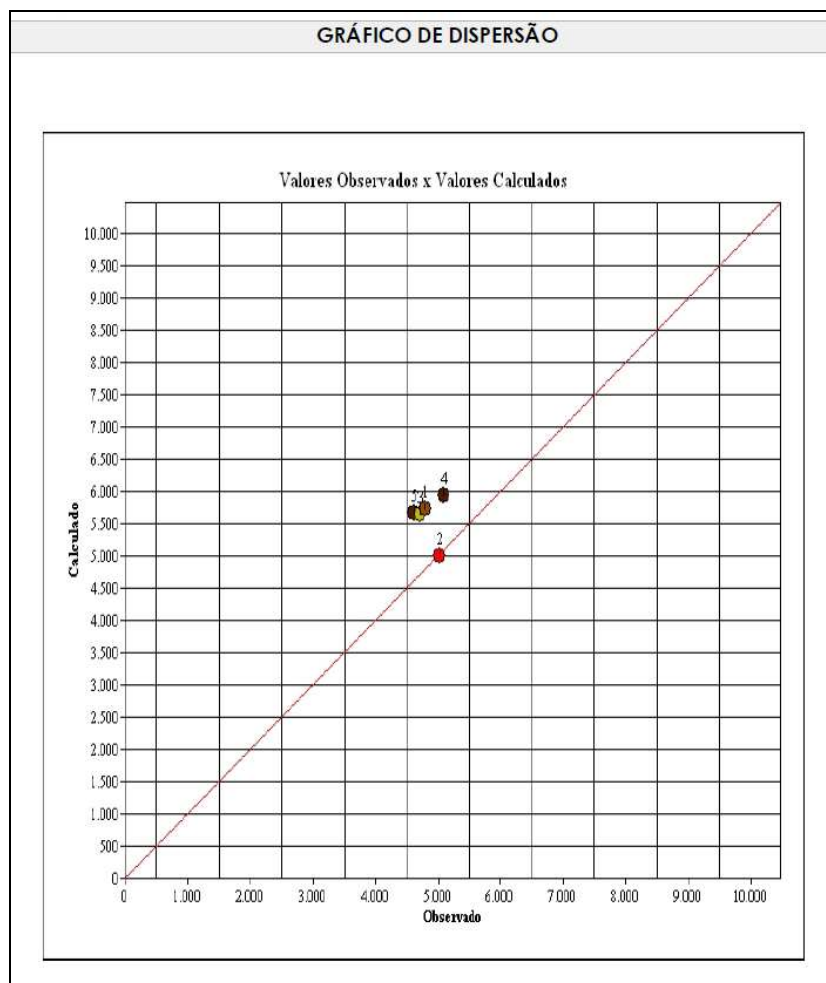
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Brigadeiro Faria Lima ,1451	4.793,48	4.775,30	0,9962
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Brigadeiro Faria Lima ,1451	5.023,26	4.197,42	0,8356
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Brigadeiro Faria Lima ,1451	4.719,51	4.701,62	0,9962
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Brigadeiro Faria Lima ,1451	5.086,96	4.901,78	0,9636
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Brigadeiro Faria Lima ,1451	4.609,76	5.016,97	1,0883

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	4.793,48	4.775,30
2	5.023,26	4.197,42
3	4.719,51	4.701,62
4	5.086,96	4.901,78
5	4.609,76	5.016,97





## Valor do Metro Quadrado para Região (VU)

Total das amostras: 05                      média:  $23.593,10 / 05 = 4.718,62$

- limite superior =  $4.718,62 \times 1,3 = 6.134,21$

- limite inferior =  $4.718,62 \times 0,7 = 3.303,03$

Todos os elementos estão dentro dos limites prescritos.

Valor homogeneizado:

**VU = R\$ 4.718,62**

(Quatro Mil, Setecentos e Dezoito Reais e Sessenta e Dois Centavos por  
Metro Quadrado)  
Para Maio / 2019.

## Elemento Comparativo 1 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 1					
NÚMERO DA FESGUBA : GUARULHOS - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA FESGUBA : 08/05/2019		
SETOR : 084	QUADRA : 15	ÍNDICE DO LOCAL : 471,06	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima			NÚMERO : 1451		
COMP.:	BAIRRO : Cocaia		CIDADE : GUARULHOS - SP		
CEP : 07130-000	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	32.100,00	TESTADA - (cf) m:	50,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	642,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,266	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,902	IDADE :	5 anos	FRAÇÃO :	0,12
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	48,00	ÁREA COMUM M²	41,31	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :		87,31			
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	4	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		20	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :
APTO/ANDAR :		8	SUB-SOLOS :		0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	245.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	Tukunaga Imoveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (11)-43864007
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.793,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.775,30
PADRÃO Fp :	-18,17	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9962
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

### FOTO DO IMÓVEL



## Elemento Comparativo 2 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
<b>DADOS DA FICHA</b> 2											
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2019								
SETOR : 084	QUADRA : 15	ÍNDICE DO LOCAL : 471,06	CHAVE GEOGRÁFICA :								
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>											
ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima			NÚMERO : 1451								
COMP.:	BARRO : Cocaia		CIDADE : GUARULHOS - SP								
CEP : 07130-000	UF : SP										
<b>DADOS DA REGIÃO</b>											
<b>MELHORAMENTOS :</b>											
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA							
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO							
<b>DADOS DO TERRENO</b>											
ÁREA (Ar) M²:	32.100,00	TESTADA - (cf) m:	50,00	PROF. EQUIV. (Pe):	642,00						
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESGUISA :	Não						
TOPOGRAFIA :	plano										
CONSISTÊNCIA :	seco										
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :								
<b>CARACTERÍSTICAS</b>											
PADRÃO :	apartamento simples s/ elev. (+)		COEF. PADRÃO :	1,500	CONSERVAÇÃO :	c - regular					
COEF. DEP. (k) :	0,945	IDADE :	5 anos	FRAÇÃO :	0,12	TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
<b>DIMENSÕES</b>											
A. PRIVATIVA M²:	43,00	ÁREA COMUM M²	41,31	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	84,31				
<b>EDIFÍCIO</b>											
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	4	PLAYGROUND :	1	SUPERIORES :	20	APTO/ANDAR :	8	SUB-SOLOS :	0		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>											
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00						
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00						
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>											
NATUREZA :	Oferta		VALOR VENDA (R\$) :	240.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00				
MOBILIÁRIA :	Nippon Imoveis										
CONTATO :	Corretor					TELEFONE :	(11)-24430613				
OBSERVAÇÃO :											
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>											
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>							
LOCALIZAÇÃO Floo :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.023,26						
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-182,86	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.197,42						
PADRÃO Fp :	-642,98	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8356						
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00								
		FT ADICIONAL 05 :	0,00								
		FT ADICIONAL 06 :	0,00								

FOTO DO IMÓVEL



### Elemento Comparativo 3 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 3					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2019		
SETOR : 084	QUADRA : 15	ÍNDICE DO LOCAL : 471,06	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima			NÚMERO : 1451		
COMP. :		BAIRRO : Cocaia	CIDADE : GUARULHOS - SP		
CEP : 07130-000	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	32.100,00	TESTADA - (cf) m:	50,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	642,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,266	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,902	IDADE :	5 anos	FRAÇÃO :	0,12
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	41,00	ÁREA COMUM M²	41,31	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :		82,31			
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	4	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		20	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :
APTO/ANDAR :		8	SUB-SOLOS :		0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	215.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	Salmen Imóveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (11)-24433644
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.719,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.701,62
PADRÃO Fp :	-17,89	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9962
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

FOTO DO IMÓVEL



### Elemento Comparativo 4 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 4			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2019	
SETOR : 084	QUADRA : 15	ÍNDICE DO LOCAL : 471,06	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima		NÚMERO : 1451	
COMP.:	BARRO : Coochia	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP : 07130-000	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	32.100,00	TESTADA - (cf) m:	50,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	642,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	1,260
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,945	IDADE :	5 anos
FRACÇÃO :	0,12	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	46,00	ÁREA COMUM M²	41,31
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	87,31
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	4	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	20	PISCINA :	1
AFTO/ANDAR :	8	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	0		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	260.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
<b>MOBILIÁRIA :</b>			
CONTATO :	Elana Rodrigues		TELEFONE : (11)-946154796
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-185,18	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.086,96
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.901,78
		VARIAÇÃO :	0,9636

**FOTO DO IMÓVEL**



### Elemento Comparativo 5 (mesmo edifício do avaliando)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 5					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2019		
SETOR : 084	QUADRA : 15	ÍNDICE DO LOCAL : 471,06	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima			NÚMERO : 1451		
COMP.:	BAIRRO : Cocaia		CIDADE : GUARULHOS - SP		
CEP : 07130-000	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	32.100,00	TESTADA - (cf) m:	50,00	PROF. EGUM. (Fe) :	642,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESGUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento simples s/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	1,500	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes	
COEF. DEP. (k) :	0,710	IDADE :	5 anos	FRAÇÃO :	0,12
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	41,00	ÁREA COMUM M²	41,31	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :		82,31			
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	4	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		20		PISCINA :	1
APTO/ANDAR :		8		SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :		0			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	210.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	Atena Imoveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (11)-26001218
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.609,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	997,27	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.016,97
PADRÃO Fp :	-590,05	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0883
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

FOTO DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2019 às 12:19, sob o número WGRU19702031036. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000872-83.2015.8.26.0224 e código 4892EC1.

## **6 – Cálculo do Valor do Apartamento:**

Para obtenção do valor de imóveis no local, procedeu-se a uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos localizados na mesma região em estudo.

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

$$\text{ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO} = 56,00 \text{ m}^2 ;$$

$$\text{VALOR UNITÁRIO} = \text{R\$ } 4.718,62/\text{m}^2.$$

$$\text{VI} = S_{\text{ÚTIL}} \times V_{\text{U}} ;$$

Substituindo e calculando:

$$\text{VI} = 56,00 \text{ m}^2 \times 4.718,62/\text{m}^2 ;$$

$$\text{VI} = \text{R\$ } 264.242,72;$$

Arredondando:

$$\text{R\$ } 264.000,00$$

(Duzentos e Sessenta e Quatro Mil Reais – data base maio de 2019)

## 7 – Conclusão:

Valor do Imóvel:

- Apartamento N° 17, localizado no 01° andar do Edifício Sydney, parte integrante do Condomínio Residencial Fatto Sport, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 1.451 – Cocaia – Guarulhos – SP, perímetro urbano, com área privada de 56,00m<sup>2</sup> e área comum de 41,319m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga para estacionamento, perfazendo a área total 100,319m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,001211% no terreno, Inscrição Cadastral – 084.15.72.0260.00.000; Matrícula n° 124.470, do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos..

**R\$ 264.000,00**

**(Duzentos e Sessenta e Quatro Mil Reais)**

**(data base maio de 2019)**

## 8 - Encerramento:

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 41 (quarenta e uma) folhas digitadas, além de 1 (um) ANEXO.

**ANEXO I:** Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), Legislação Municipal nº 5.753/2001, Índice Fiscal.

Guarulhos, 08 de maio de 2019.

**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

ANEXO I								
PLANTA GENÉRICA DE VALORES - LISTAGEM DE LOGRADOUROS								
BASE NOVEMBRO/2012 - UFG = R\$ 2,2430								
FOLHA	PARAMETRO	QUADRA	FACE	CODLOG	DENOMINAÇÃO	COD VM2	VALOR EM UFG	VALOR R\$
84	15	29	1	64960	NOVA AMERICA	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	33	2	73905	JOAO JOSE TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	34	1	73905	JOAO JOSE TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	34	3	49980	HENRIQUE JOSE TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	34	4	89860	VALERIA TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	35	1	49980	HENRIQUE JOSE TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	35	3	67980	PALMA B ARTONI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	35	4	89860	VALERIA TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	36	1	67980	PALMA B ARTONI	406	114,5605	R\$ 256,96
84	15	36	4	89860	VALERIA TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	37	1	64960	NOVA AMERICA	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	37	5	64960	NOVA AMERICA	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	40	1	94762	JOAO ROSSI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	40	2	94770	ANTONIO NATALINO ROSSI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	40	3	94768	JOSE ROSSI	265	78,7274	R\$ 176,59
84	15	41	4	94762	JOAO ROSSI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	53	2	73905	JOAO JOSE TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	54	1	89860	VALERIA TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	54	2	49980	HENRIQUE JOSE TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	54	3	47240	JOAO ARTONI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	54	4	73905	JOAO JOSE TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	55	1	89860	VALERIA TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	55	2	67980	PALMA B ARTONI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	55	3	47240	JOAO ARTONI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	55	4	49980	HENRIQUE JOSE TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	56	1	89860	VALERIA TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	56	3	47240	JOAO ARTONI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	56	4	67980	PALMA B ARTONI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	66	1	67980	PALMA B ARTONI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	66	2	47240	JOAO ARTONI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	68	2	23080	FARIA LIMA,BRIGADEIRO	597	210,0117	R\$ 471,06
84	15	68	4	47240	JOAO ARTONI	158	47,1662	R\$ 105,79
84	15	68	5	64960	NOVA AMERICA	448	124,1348	R\$ 278,43
84	15	72	11	89860	VALERIA TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	72	13	47240	JOAO ARTONI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	72	23	23080	FARIA LIMA,BRIGADEIRO	597	210,0117	R\$ 471,06
84	15	73	2	73905	JOAO JOSE TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	74	1	47240	JOAO ARTONI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	74	2	49980	HENRIQUE JOSE TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	74	4	73905	JOAO JOSE TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	76	1	47240	JOAO ARTONI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	76	2	67980	PALMA B ARTONI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	76	5	49980	HENRIQUE JOSE TESTAI	521	146,9832	R\$ 329,68
84	15	80	1	94762	JOAO ROSSI	224	69,5815	R\$ 156,07
84	15	84	1	1760	ALBINA A TESTAI	406	114,5605	R\$ 256,96
84	15	84	2	91820	VITORIO ARTONI	422	118,4839	R\$ 265,76
84	15	94	1	91820	VITORIO ARTONI	422	118,4839	R\$ 265,76
84	15	94	2	1760	ALBINA A TESTAI	406	114,5605	R\$ 256,96
84	15	94	3	21280	CATARINA TESTAI	422	118,4839	R\$ 265,76
84	15	95	1	57780	BOA VISTA	315	90,3157	R\$ 202,58
84	15	95	4	1760	ALBINA A TESTAI	406	114,5605	R\$ 256,96
84	15	96	1	57780	BOA VISTA	315	90,3157	R\$ 202,58
84	20	0	1	84060	SILVIO BARBOSA	687	466,3494	R\$ 1.046,02
84	20	0	2	80420	SABOO,DO	687	466,3494	R\$ 1.046,02