



Avaliar Perícias FJR

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

Ao.

Exmo. Sr. Dr.

Antenor da Silva Cápua

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itaquaquecetuba/SP**AUTOS N° 0007191-77.2019.8.26.0278**

Prezado Dr.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **FRANCISCO JOSE DA SILVA**, em face de **MARIA CELESTE VASCONCELOS DA SILVA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vêm, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Termos em que,
Pede deferimento

Itaquaquecetuba, 23 de Agosto de 2.023.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – N° 2.214

PERITO DO JUÍZO

RESUMO

-Imóvel localizado na Rua Gonçalves Magalhaes, nº 231, casa 1, Jardim Altos de Itaqué, Itaquaquecetuba- SP - CEP: 08598-403, designado pelo Lote 44 da quadra 09 com área de 125,00 metros quadrados, Perímetro Urbano:

VALOR ATUAL DO IMÓVEL:

R\$ 248.557,00

(Duzentos e quarenta e oito mil quinhentos e cinquenta e sete reais).

Válido para Agosto de 2.023.

FOTO 01





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

I. - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do M.M. Juiz, fls. 63, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel conforme, descrito a seguir, referente **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **FRANCISCO JOSE DA SILVA**, em face de **MARIA CELESTE VASCONCELOS DA SILVA**, em curso na **1ª. VARA CÍVEL - FORO DE ITAQUAQUECETUBA - SP, AUTOS Nº 0007191-77.2019.8.26.0278**.

Rua Gonçalves Magalhaes, nº 231, casa 1, Jardim Altos de Itaquá –
CEP: 08598-403 com a esquina com Rua Cândido Portinari, Cidade de
Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, Lote 44 da quadra 9.

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



I. 1.1- OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é, conforme decisão proferida às fls. 63, a localização exata do imóvel Rua Gonçalves Magalhaes, nº 231, casa 1, Jardim Altos de Itaqué, Itaquaquecetuba, SP.

Conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011 valor de mercado é:

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

I. 1.2 - DOCUMENTOS

Para a realização do presente trabalho foram utilizados os seguintes documentos:

- Mapa do Loteamento primitivo Bairro Jardim Altos de Itaqué (Prefeitura de Itaquaquecetuba);
- Certidão Cadastral do Imóvel;
- Mapa de zoneamento da municipalidade



I - 1.1 - RESSALVAS

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

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

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

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

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

O Perito signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Itaquaquecetuba, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente Lide.

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



II. – VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, a data da perícia foi agendada nos autos e também foi enviado as partes da presente demanda o comunicado de vistoria informando o dia e a hora da diligência, que foi realizada no dia 04 de abril de 2.023, às 14:00 horas.

O Sr. Francisco Jose da Silva, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou a vistoria.

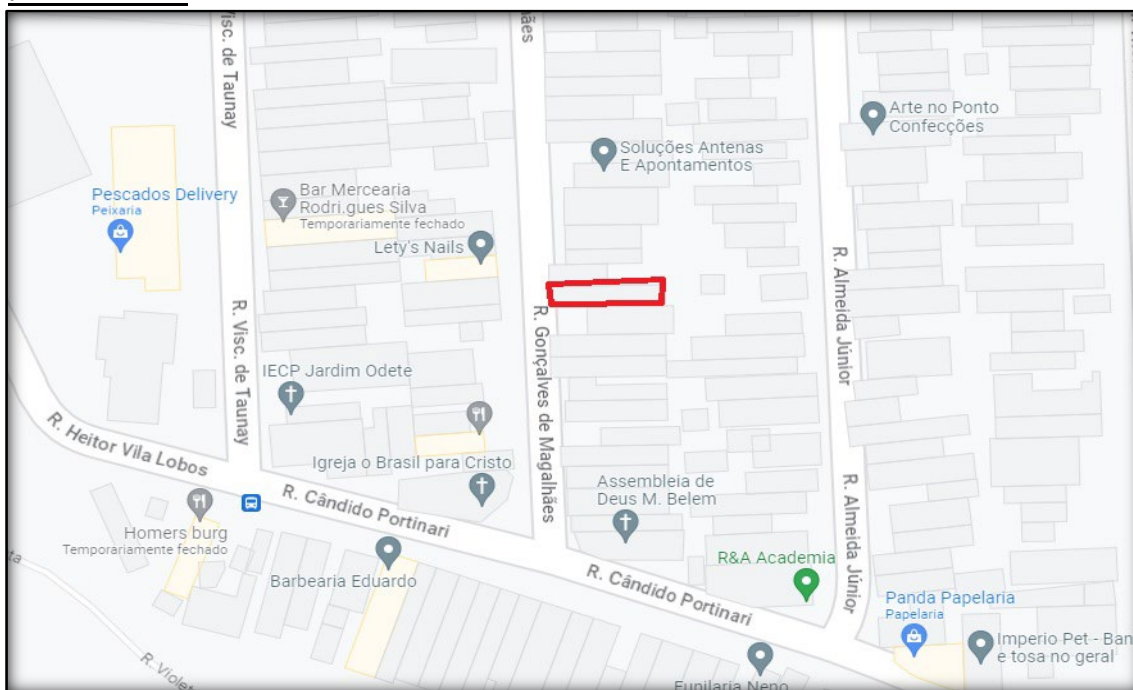
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se Rua Gonçalves Magalhaes, nº 231, casa 1, Jardim Altos de Itaquá, Itaquaquecetuba, SP – CEP: 08598-403, no quarteirão completado pelas vias: Rua Cândido Portinari, Rua Almeida Junior e Rua Martins Pena.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

FIGURA 01



Fonte Google Maps.

FIGURA 02

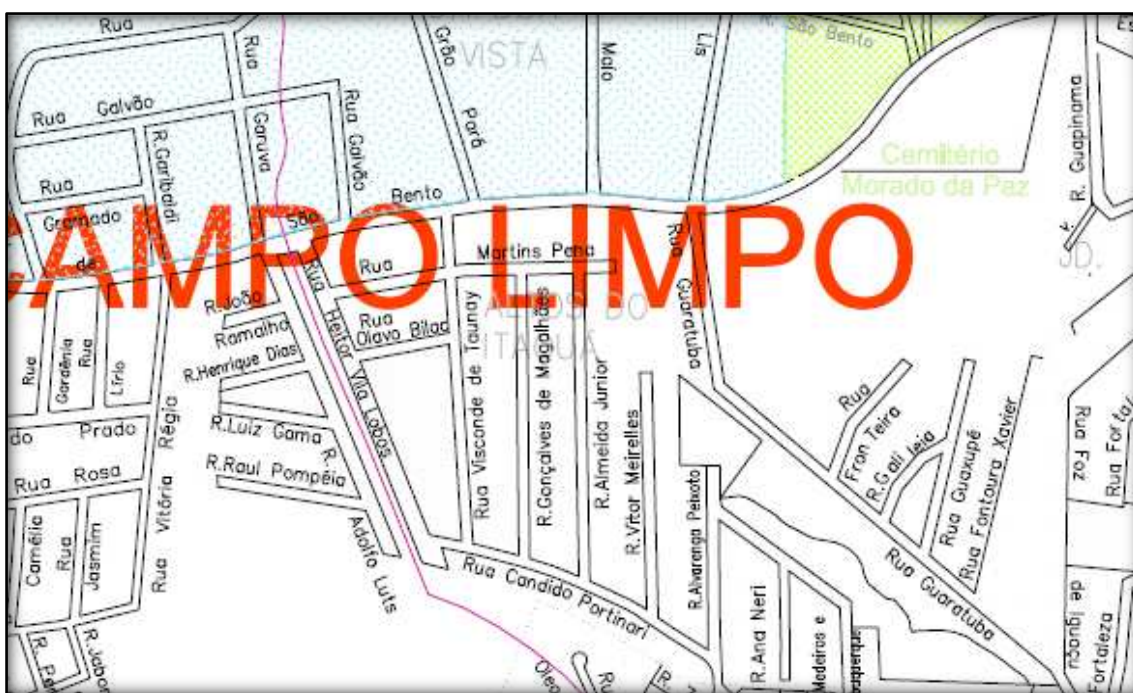


Fonte Google Earth.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: ZUEC: Zona de uso em consolidação.



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

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



Avaliar Perícias FJR

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

-FOTO 01-

VISTA DA RUA GONÇALVES MAGALHAES, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

-FOTO 02-

OUTRA VISTA DA RUA GONÇALVES MAGALHAES, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO.

2.1.4- CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante no **"ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA"**.

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

-FIGURA 03-



Fonte: maps



Avaliar Perícias FJR

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

2. - DO IMÓVEL:

2.1. - TERRENO

Condições no Solo e Superfície: O imóvel objeto possui topografia levemente plana, formato regular e superfície seca;

- ✓ **Topografia:** Plano, no nível da via;
- ✓ **Formato:** regular;
- ✓ **Situação:** Frente Única.

Não consta informação de matrícula do imóvel, nem os dados Cadastrais do Imóvel.

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

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

E imprescindível à vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes a formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.***

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípica, valorizastes ou desvalorizantes.



Avaliar Perícias FJR

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

2.2.2 – BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado uma casa assobradada de uso residencial, com aproximadamente 180,00m² que será mostrada a seguir:

FOTO 1:



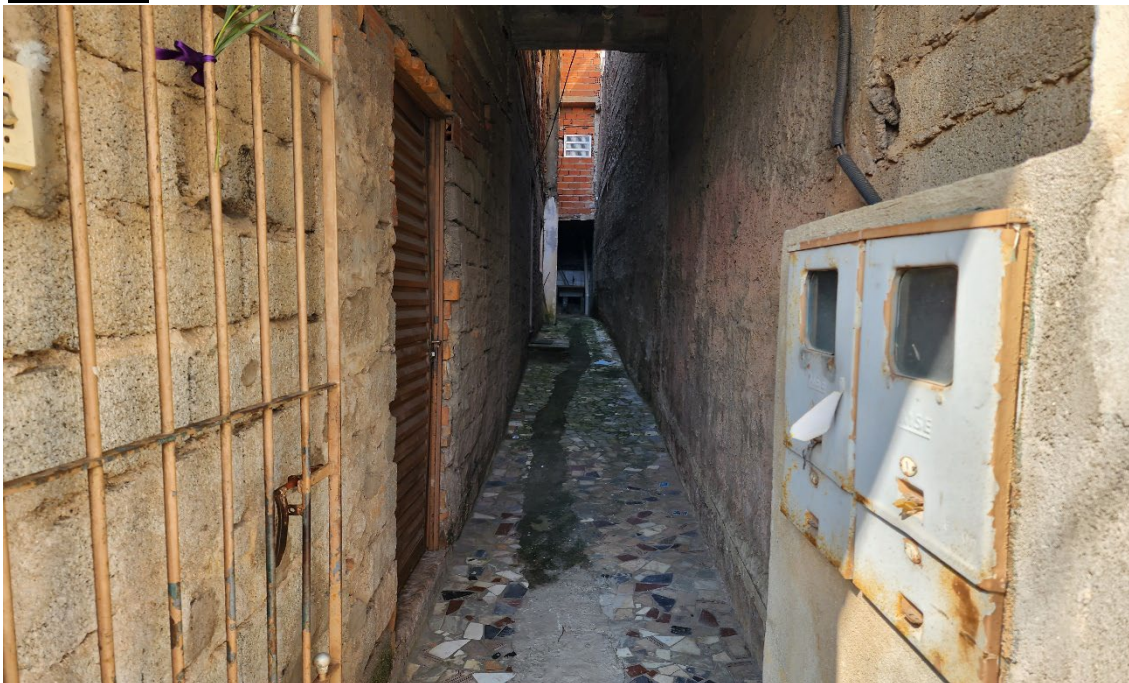
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 2:



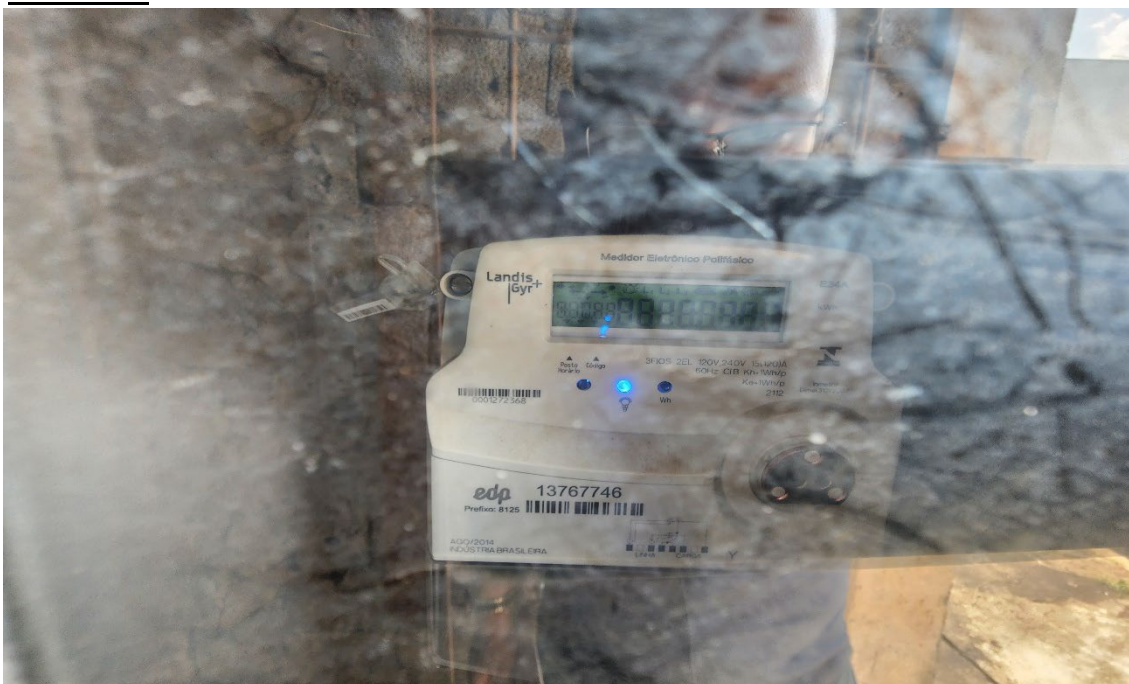
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 3:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL.

FOTO 4:



VISTA DO RELÓGIO DE ENERGIA DO IMÓVEL.

FOTO 5:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL.

FOTO 6:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL.

FOTO 7:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL.

FOTO 8:



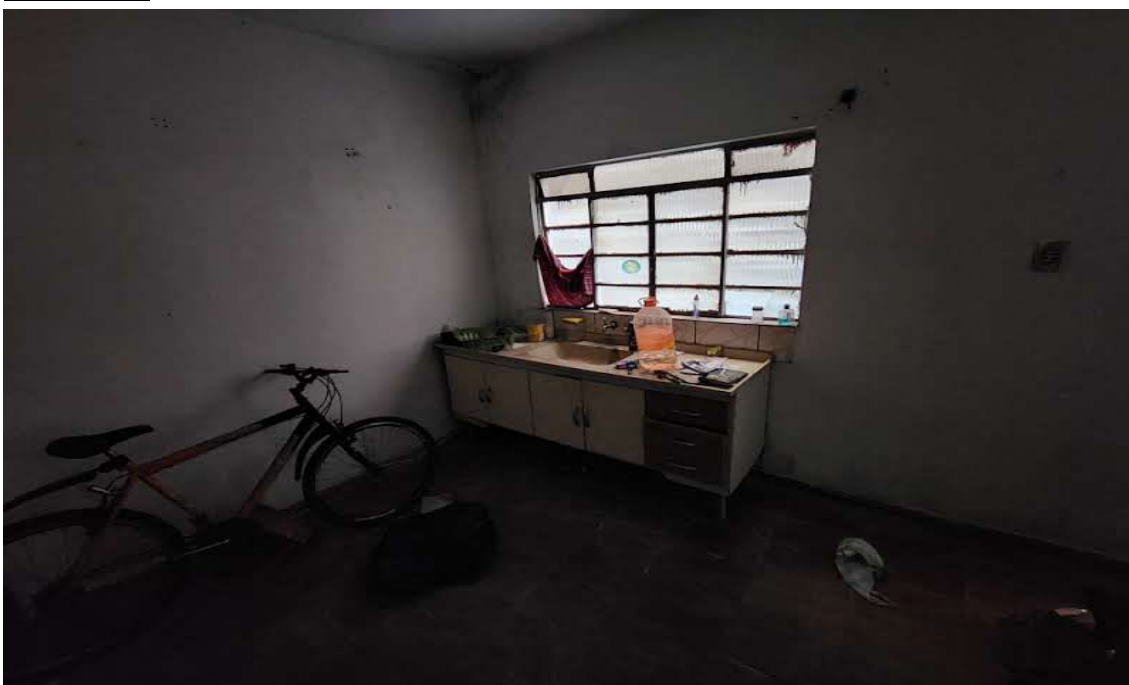
VISTA INTERNA DO IMÓVEL.

FOTO 9:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL.

FOTO10:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL.



Avaliar Perícias FJR

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

FOTO 11:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL.

FOTO 12:



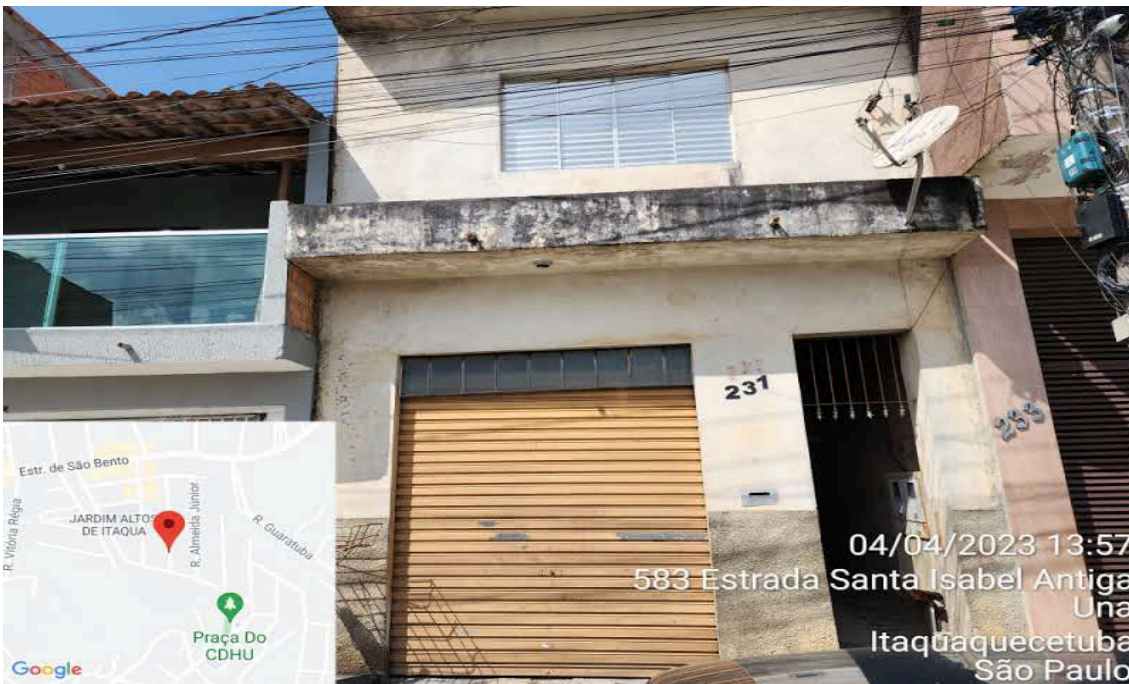
VISTA DO HIDRÔMETRO DO IMÓVEL.

FOTO 13:



VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL.

FOTO 14:



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

III – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Frisa-se que, em atendimento ao que preconiza o artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas acerca do dia e horário da vistoria, conforme pré-agendamento realizado às fls. nº 91/92 dos Autos.

Visando às questões levantadas nos Autos, diligenciou-se ao local de interesse, obtendo fotografias, lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a situação atual constatada

IV. – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

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

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

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas às 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% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

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

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI – RECOMENDAÇÕES do referido “Estudo”.

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

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

E) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

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

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

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

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

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

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

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	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	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	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155



Avaliar Perícias FJR

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

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

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 mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais:..... 1,00
- Frente para praça: 1,20
- Frente para parques: 1,30
- Frente para edifícios industriais: 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: 0,60



Avaliar Perícias FJR

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$VI = (VT + VB) \times Fc$ sendo:

VI = valor do imóvel procurado VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

qmf = R\$ 925,36 /m² - Data Base: Agosto/2023

OBS: O valor unitário, de R\$ 925,36/m² (novecentos e vinte e cinco reais e trinta e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado em anexo:



Avaliar Perícias FJR

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

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor total do imóvel em questão:

VT = Valor Total do terreno avaliando

At = Área Total do Lote = 180,00m²

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 925,36 /m²

Compondo os fatores segundos os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

VT = qmf x At

VT = R\$ 925,36 /m² x 180,00m² = R\$ 166.564,80

Ou em números redondos

VT = R\$ 166.564,00

(cento e sessenta e seis mil e quinhentos e sessenta e quatro reais).

Válido para agosto de 2023.



Avaliar Perícias FJR

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

4.3.- AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

Ordem:-	7
Classe:-	RESIDENCIAL
Tipo: -	CASA
Padrão: -	Popular/Simples
Elevador:-	0
Nível:-	01 Popular
Faixa de Valor:	0,786 x R8N
Conservação:	Necessitando de reparos simples
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I _e	14 Anos
Vida Referencial - I _r :	70 Anos I _e /I _r *100 =21%

Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação

Formula: $Foc = R + K (1 - R)$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,721

Foc = 0,2 + 0,721 *(1 - 0,2) = 0,7368

Valor das Benfeitorias

	Área		R8N		Faixa		Foc
VB =	86,00m ²	x	R\$ 1.825,10/m ²	x	0,709	x	0,7368

VB = R\$ 81.993,00

(oitenta e um mil trezentos e novecentos e noventa e três reais)

Válido para novembro de 2023.



Avaliar Perícias FJR

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

4.4.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Somando-se os valores de terreno e de edificação, temos o valor total do imóvel:

Valor do Terreno -----	R\$ 166.564,00
Valor da Edificação-----	R\$ 81.993,00
Valor Total Apurado -----	R\$ 248.557,00

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 248.557,00

(Duzentos e quarenta e oito mil quinhentos e cinquenta e sete reais).

Válido para Novembro de 2.023.



Avaliar Perícias FJR

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

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor de mercado para o imóvel localizado na **Rua Gonçalves Magalhaes, nº 231, casa 1, Jardim Altos de Itaquá, Itaquaquecetuba, SP – CEP: 08598-403, com a esquina Rua Cândido Portinari, Estado de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por FRANCISCO JOSE DA SILVA, em curso na 1ª. VARA CÍVEL - FORO DE ITAQUAQUECETUBA - SP, AUTOS Nº 0007191-77.2019.8.26.0278, é de**

VI = R\$ 248.557,00

(Duzentos e quarenta e oito mil quinhentos e cinquenta e sete reais).

Válido para agosto de 2.023.

“Cumpre destacar que, de acordo com a ABNT NBR 14.653:2011 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais”, “valor de mercado” é: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

VI - DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

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



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

VII - ENCERRAMENTO:

Esse Laudo de Avaliação contém 43 (quarenta e três) páginas digitadas em um único documento, incluindo esta que vai datada e assinada e os seguintes Anexos e Apêndices:

APÊNDICE I– Fichas de Pesquisas de Mercado elementos Comparativos.

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

Termos em que,

Pede deferimento

Itaquaquecetuba, 23 de Agosto de 2.023.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – N.º 2.214

PERITO DO JUÍZO



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

APÊNDICE I

Fichas de Pesquisas de Mercado elementos Comparativos

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

Contato: I.Sanchez Soluções em Gestão Imobiliária LTDA		Telefone: (11) 4645-3506
Código do anúncio: 230124B 1-2669974		
Endereço do Imóvel: Estrada de São Bento, 1180		Bairro: Jardim Altos de Itaquá
Ponto de Referência https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-altos-de-itaqua-bairros-itaquaquetuba-129m2-venda-RS280000-id-2612606108/		
Município: Itaquaquecetuba		Estado: SP
CEP: 08598-100		
A. Terreno: 129,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 280.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 2.170,54
Área Construída: ² /	Área Aberta: m ² /	Área Fechada: / Non Edificandi:
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta / / Vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

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

ZONEAMENTO:

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

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes



SOBRE A EDIFICAÇÃO:

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

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

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

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

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

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	R\$ 280.000,00x 0,90 = R\$ 252,000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 252.000,00/129 m ² = R\$ 1.953,49/m²

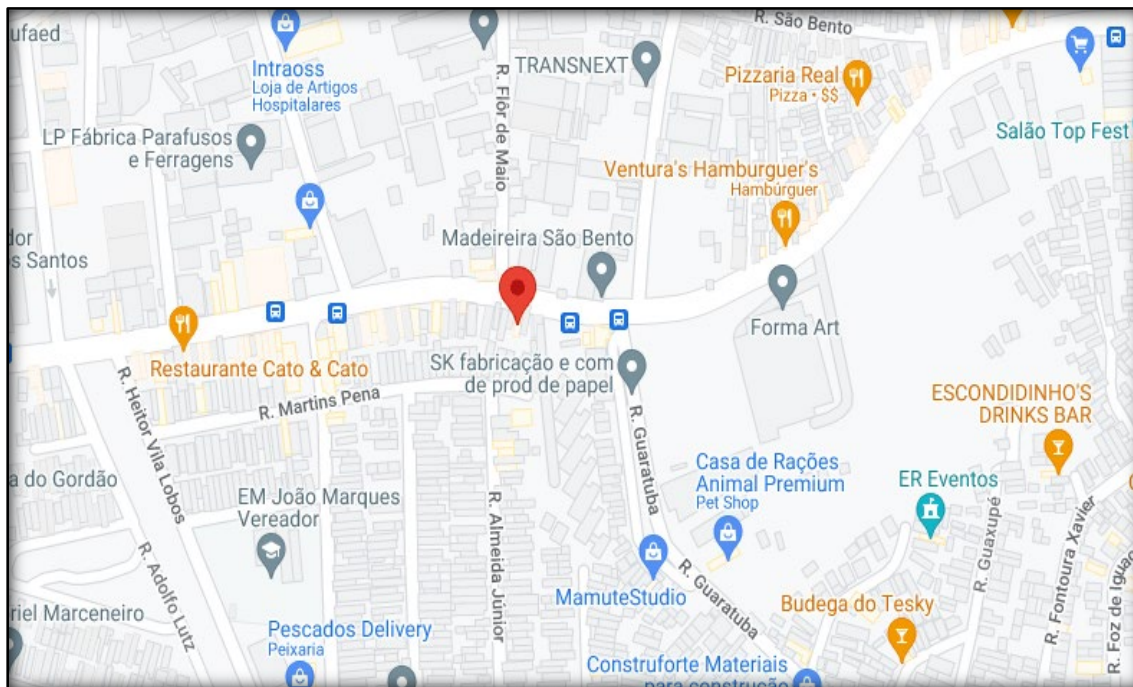
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2023 às 14:54, sob o número WIAQ23700977468. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007191-77.2019.8.26.0278 e código oD9kyFP.



Avaliar Perícias FJR

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

Local do imóvel:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/08/2023 às 14:54, sob o número WIAQ23700977468. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007191-77.2019.8.26.0278 e código oD9kyFP



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

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

Contato: I.Sanchez Soluções em Gestão Imobiliária LTDA		Telefone: (11) 4645-3506
Código do anúncio: 190925B_1-1241136		
Endereço do Imóvel: Rua Fortaleza de Minas, Lt 11 Qd F		Bairro: Jardim São Paulo
Ponto de Referência https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-paulo-bairros-itaquaquetuba-250m2-venda-RS150000-id-2612603658/		
Município: Itaquaquecetuba		Estado: SP
CEP: 08598-550		
A. Terreno: 250,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 150.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 600,00
Área Construída: ² /	Área Aberta: m ² /	Área Fechada: / Non Edificandi:
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta / / Vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

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

ZONEAMENTO:

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

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente: 15m	Fundo: 15m	Laterais: 25	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Avaliarpericiasfjr@gmail.com Fone: (11) 98391-6012 / 95341-5177/ 3678-6952
 Rua Cruzeiro da Fortaleza, nº 75 – Sala 01 São Paulo – SP



Avaliar Perícias FJR

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

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

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

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

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

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

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

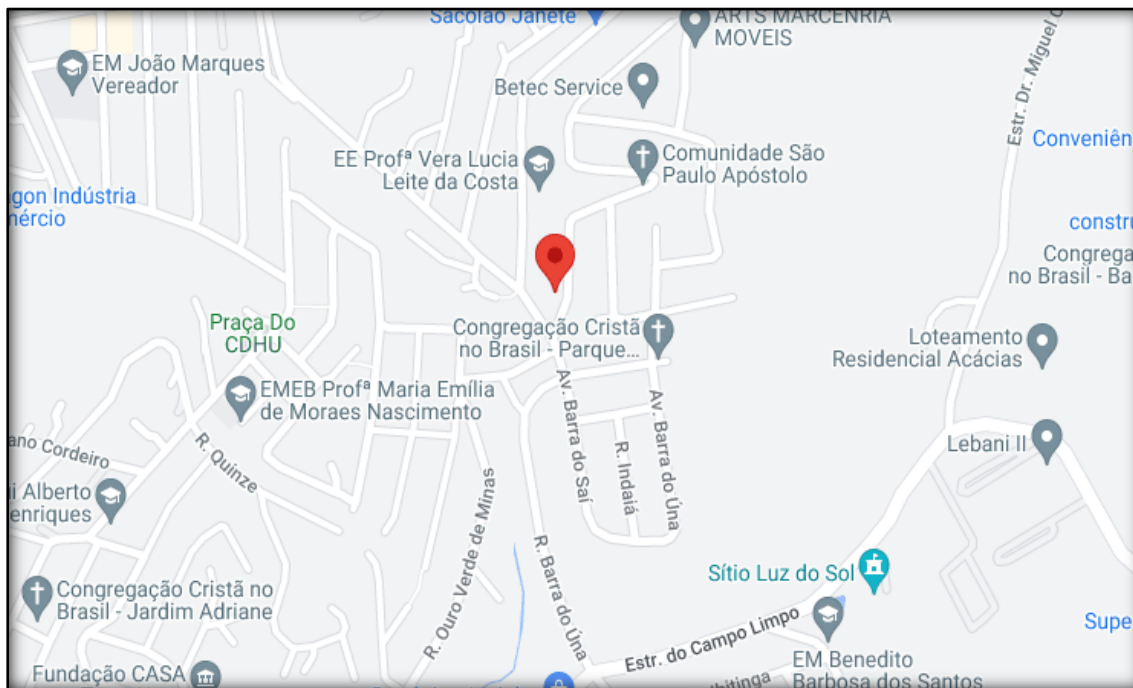
OFERTA	R\$ 150.000,00x 0,90 = R\$ 135.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 135.000/250 m ² = R\$ 540,00/m²



Avaliar Perícias FJR

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

Local do imóvel:



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

Contato: I.Sanchez Soluções em Gestão Imobiliária LTDA		Telefone: (11) 4645-3506
Código do anúncio: TE0521		
Endereço do Imóvel: Rua Moçambique		Bairro: Jardim Adriane
Ponto de Referência https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-adriane-bairros-itaquaquetuba-250m2-venda-RS200000-id-2639504084/#gallery		
Município: Itaquaquecetuba		Estado: SP
		CEP: 08598-742
A. Terreno: 250,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 200.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 800,00
Área Construída: ² /	Área Aberta: m ² /	Área Fechada: / Non Edificandi:
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta / / Vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

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

ZONEAMENTO:

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

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Active	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente:20m	Fundo:20m	Laterais: 15	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes



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

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

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

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

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

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

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

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	R\$ 200.000x 0,90 = R\$ 180.000
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 180.000/250 m ² = R\$ 720,00/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2023 às 14:54, sob o número WIAQ23700977468. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007191-77.2019.8.26.0278 e código oD9kyFP.



Avaliar Perícias FJR

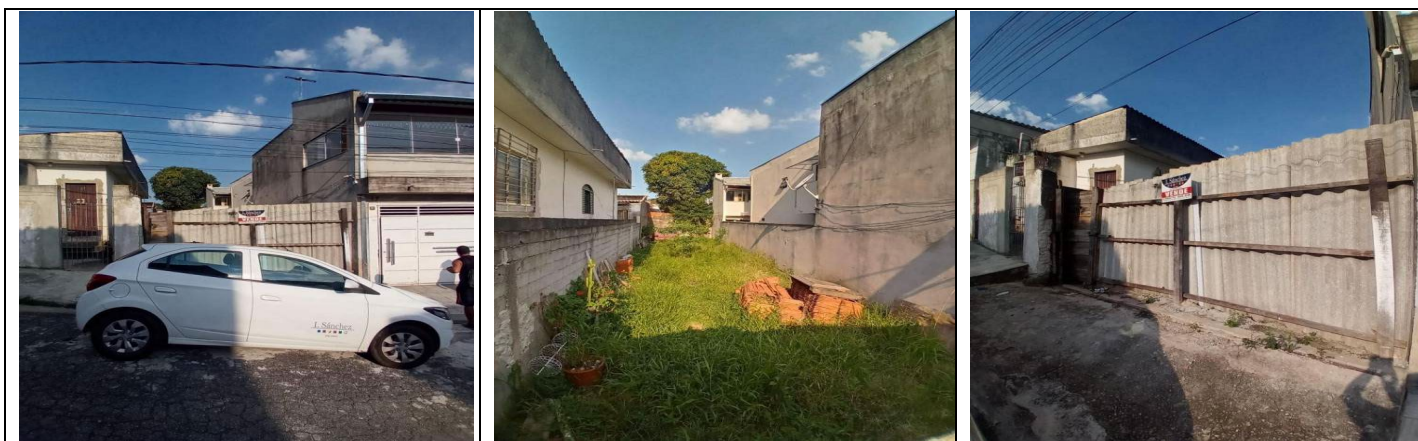
FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Local do imóvel:



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

Contato: I.Sanchez Soluçães em Gestao Imobiliaria LTDA		Telefone: (11) 4645-3506
Código do anúncio: 211123b_1-2199969		
Endereço do Imóvel: Rua Gardênia, 45		Bairro: Jardim Odete
Ponto de Referência https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-odete-bairros-itaquaquetuba-125m2-venda-RS180000-id-2612601855/		
Município: Itaquaquecetuba		Estado: SP
CEP: 08598-180		
A. Terreno: 125,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 180.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 1.440,00
Área Construída: ² /	Área Aberta: m ² /	Área Fechada: / Non Edificandi:
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta / / Vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

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

ZONEAMENTO:

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

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente:10m	Fundo:10m	Laterais: 30	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes



Avaliar Perícias FJR

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

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

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

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

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

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

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

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	R\$ 180.000,00x 0,90 = R\$ 162.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 162.000,00/125 m ² = R\$ 1.296,00/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2023 às 14:54, sob o número WIAQ23700977468. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007191-77.2019.8.26.0278 e código oD9kyFP.



Avaliar Perícias FJR

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

Local do imóvel:



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

Contato: Usuário Newcore		Telefone: (11) 98925-1160
Código do anúncio: 231906A		
Endereço do Imóvel: Rua Pedralva, nº 100		Bairro: Residencial Pamela.
Ponto de Referência https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-pamela-bairros-itaquaquetuba-268m2-venda-RS116130-id-2647202419/		
Município: Itaquaquecetuba		Estado: SP
		CEP: 08587-160
A. Terreno: 268,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: RS 116.130,00	Preço Venda por M ² : R\$ 433,32
Área Construída: ² /	Área Aberta: m ² /	Área Fechada: / Non Edificandi:
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta / / Vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

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

ZONEAMENTO:

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

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes



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

Avaliar Perícias FJR

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

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

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

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

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

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

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

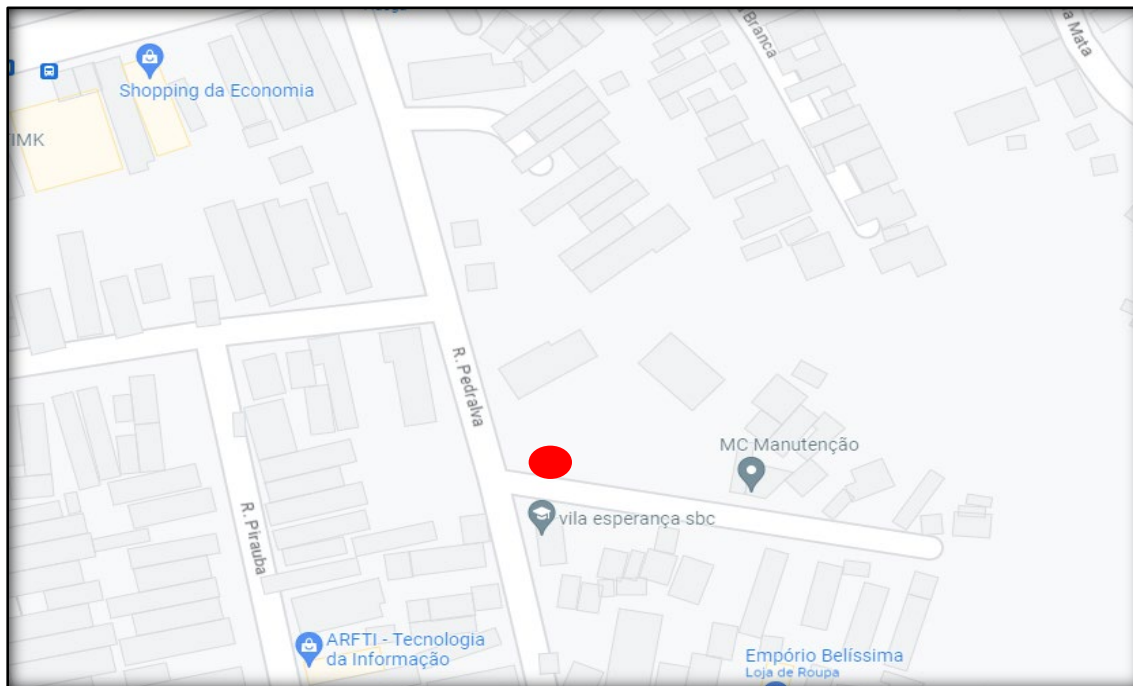
OFERTA	R\$ 116.130,00x 0,90 = R\$ 104.517,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 104.517/268 m ² = R\$389,99/m²



Avaliar Perícias FJR

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

Local do imóvel:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/08/2023 às 14:54, sob o número WIAQ23700977468 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007191-77.2019.8.26.0278 e código oD9kyFP

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

Contato: I.Sanchez Soluções em Gestão Imobiliária LTDA		Telefone: (11) 4645-3506
Código do anúncio: 220408A		
Endereço do Imóvel: Rua filipinas, ao lado nº 63		Bairro: Jardim Adriane.
Ponto de Referência https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-itaquaquetuba-jardim-adriane-2964289587.html		
Município: Itaquaquecetuba		Estado: SP
		CEP: 08598-744
A. Terreno: 262,00m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 190.000,00	Preço Venda por M ² : R\$ 725,19
Área Construída: ² /	Área Aberta: m ² /	Área Fechada: / Non Edificandi:
Venda Oferta particular Oferta Imobiliária Aluguel		
Data da venda/oferta / / Vendido oferta		
Matriculado Posse outros:		



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros:

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

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

ZONEAMENTO:

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

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	Plana	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente: 15m	Fundo: 15m	Laterais: 25	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste
Solo	Arenoso Brejoso	Argiloso Firme	Rochoso	Alagadiço
Proteção	Muro	Cerca	Prédio Divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra	Esquina	Três frentes	Quatro frentes



Avaliar Perícias FJR

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

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

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

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

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

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

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

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

OFERTA	R\$ 190.000,00x 0,90 = R\$ 171.000
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 171.000/262 m ² = R\$ 652,67/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2023 às 14:54, sob o número WIAQ23700977468. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007191-77.2019.8.26.0278 e código oD9kyFP.

