

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

Nº de folhas: 28 (vinte e oito)

Tipo de Petição: Laudo Judicial

Processo nº 0071349-32.2007.8.26.0224

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos (fls. 716) da Ação de Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel, requerido por **Itauarama S/A Agro Pastoril e Importadora** em face de **Fernanda Martins da Fonseca**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

ÍNDICE

1-) Considerações Preliminares	2
2-) Objetivo da Perícia	3
3-) Vistoria	4
3.1-) Localização	4
3.2-) Descrição e Características do Local	6
3.3-) Dados do imóvel avaliando junto à Prefeitura	7
3.4-) Dados do imóvel avaliando junto ao Registro de Imóveis	8
3.5-) Descrição do Condomínio	9
3.6-) Dados do imóvel avaliando	12
4-) Avaliação	16
4.1-) Metodologia utilizada	16
4.2-) Pesquisa de Valores	18
5-) Conclusão	27
6-) Encerramento	28

1-) Considerações Preliminares

Itauarama S/A Agro Pastoril e Importadora propôs Ação de Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel em face de Fernanda Martins da Fonseca, onde se alega resumidamente na inicial:

- “A requerente é proprietária do imóvel objeto da locação sito à Avenida Timoteo Penteado, 1897 – Guarulhos – SP. A requerente deu em locação ao Requerido Diego Soares dos Santos, para fins comerciais, o imóvel de sua propriedade, mediante contrato por escrito, pelo prazo de 36 meses, com o valor mensal inicial de R\$ 1.800,00, tendo a locação se iniciado em 30 de julho de 2004, sob a fiança e garantia da Requerida Fernanda Martins da Fonseca. A partir do mês de fevereiro de 2007, os réus deixaram de pagar os alugueres, bem como o IPTU mensal.”

Requer:

- “o bloqueio e a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 47.844 (fls. 663/668 dos autos), do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP”.

2-) Objetivo da Perícia

Avaliação do imóvel localizado no Condomínio Ilhas do Mediterrâneo, Edifício Rodes, apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento, na Rua Oboé, nº 80 (atual), Bairro Vila Nossa Senhora de Fátima, Guarulhos – SP, perímetro urbano, com a área útil de 69,37m², área comum de 66,906925m², área total construída 125,276935m², fração ideal de 0,3158108%, cabendo ao apartamento 01 (uma) vaga na garagem. Inscrição Cadastral nº 084.41.13.1678.08.024 e Matrícula 47.844 do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos.

3-) Vistoria (realizada em 25/04/2024)

Primeiramente este signatário deve deixar consignado que as partes foram convidadas para a vistoria pericial através de agendamento de vistoria conforme fls. 826 dos autos.

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

- Patrícia (parente da requerida).

3.1-) Localização

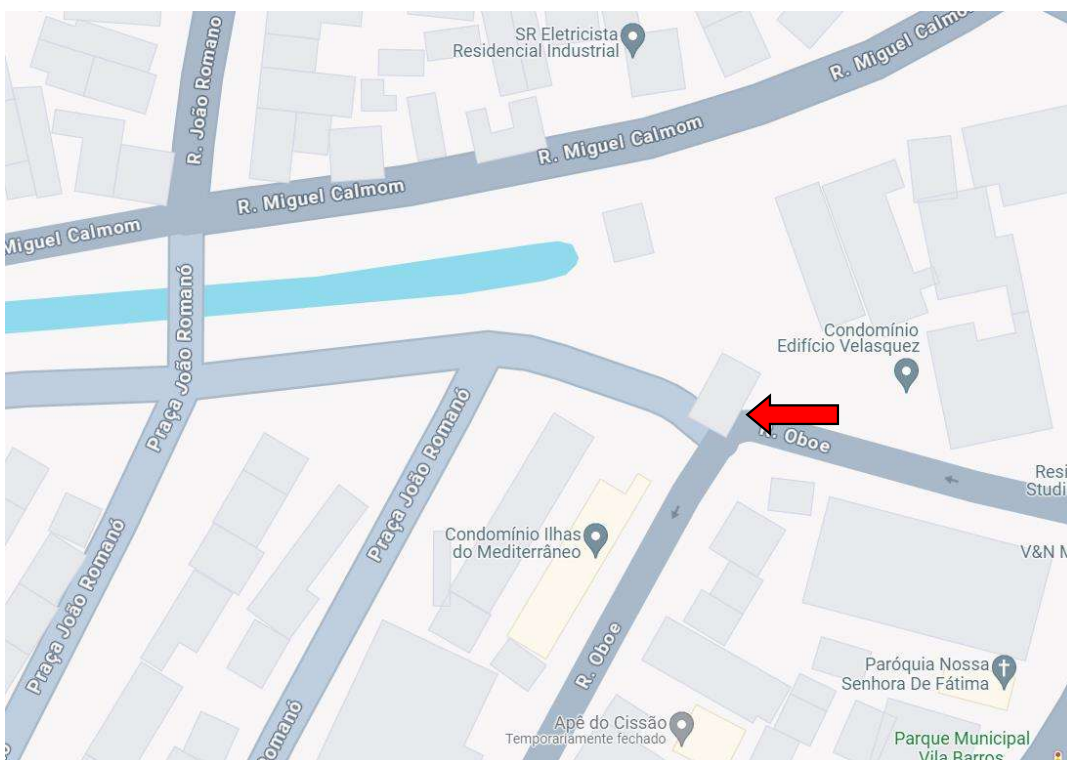
- Condomínio Ilhas do Mediterrâneo, Edifício Rodes, apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento, na Rua Oboé, nº 80 (atual), Bairro Vila Nossa Senhora de Fátima, Guarulhos – SP.

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

Fotos 01 e 02: Identificação do nome da rua e da numeração do condomínio.



Localização do imóvel avaliando - Fonte: Google Maps.



Vista aérea do Condomínio Ilhas do Mediterrâneo, Edifício Rodes onde se encontra o imóvel avaliando. Fonte: Guarugeo, 2023.



3.2-) Descrição e Características do local

- Melhoramentos Públicos:

O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação, luz, água, telefone, iluminação pública, esgoto, drenagem pluvial, guias, etc.

É ocupado majoritariamente por residências e comércios, dispõe de serviço de transporte coletivo na Avenida Otávio Braga de Mesquita.

Foto 03: Vista da Rua Oboé e a localização da entrada do Condomínio Ilhas do Mediterrâneo, onde se encontra o imóvel penhorado a ser avaliado.



3.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA**

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 3267772/2024

Certidão emitida em Guarulhos, 23 de Junho de 2024 às 20:42:58.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de FERNANDA MARTINS DA FONSECA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA OBOE, lote(s) BCE P/AP/D, Quadra: NÃO HÁ Complemento AP 11 1A, Bairro/Loteamento V FATIMA ED RODES sob o nº 80 antigo 80, com área de 23.328,30 m² (vinte e tres mil trezentos e vinte e oito metros quadrados e trinta decímetros quadrados) , e fração ideal de 0,32 % e a um prédio do tipo de edificação 21 - Cond. V. S/E Resid. Simples , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 125,20 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados e vinte decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **084.41.13.1678.08.024**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO) , de R\$ 22.986,23 (VINTE E DOIS MIL E NOVECENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E VINTE E TRES CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO), de R\$ 121.120,02 (CENTO E VINTE E UM MIL E CENTO E VINTE REAIS E DOIS CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 144.106,25 (CENTO E QUARENTA E QUATRO MIL E CENTO E SEIS REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS).

Inscrição Cadastral: 084.41.13.**1678**.08.024

Proprietário: Fernanda Martins da Fonseca

Localização: Rua Oboé, nº 80, complemento apto 11 1A

Bairro / Loteamento: Vila Fátima – Edifício Rodes

Área do terreno: 23.328,30 m²

Área construída: 125,20 m²

Utilização: Residencial

Imóvel avaliando inserido em Zona de Uso Diversificado 3 (ZUD3). Fonte: Guarugeo.



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

Imagem extraída das fls. 242 dos autos.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula: 7.844 ficha: 01

Guarulhos, 28 de julho de 1983

IMÓVEL: O apartamento sob n.º 11, localizado no 1º pavimento do Edifício RCDES, integrante do Condomínio Ilhas do Mediterrâneo, situado à rua Oboé, n.º 80, na Vila Fátima, perímetro urbano deste município, com a área útil de 69,37m², área comum de 65,906925m², área total construída de 125,276935m², e a fração ideal de 0,3158108%, confrontando pela frente com a rua E, pelo lado direito com parede divisória dos apartamentos de finais 2 do Edifício Porus, pelo lado esquerdo com circulação do prédio e pelos fundos com os apartamentos de finais 3.-

3.5-) Descrição do Condomínio

- Edifício:

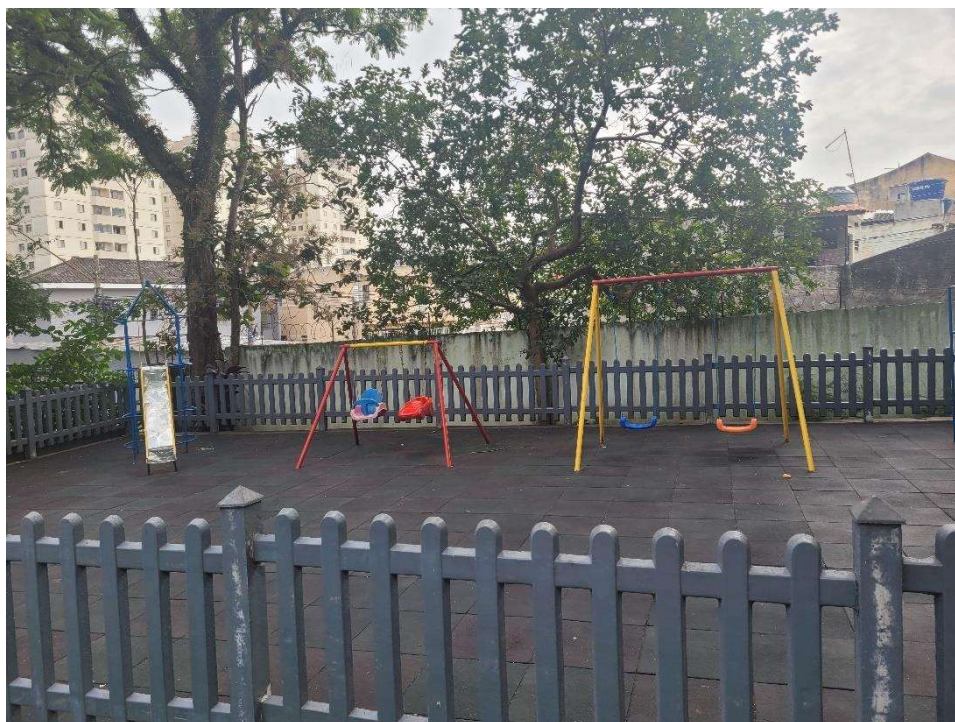
O Condomínio Ilhas do Mediterrâneo é composto por 19 (dezenove) blocos, com unidades de 69,37 m² distribuídas em 4 andares, sendo cada unidade composta de 2 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, além de 1 (uma) vaga de garagem.

O condomínio tem idade aparente de 45 anos e sua construção é em alvenaria com fachada em textura, pintura látex externamente e caixilhos em alumínio. Dotado de: 3 piscinas, 2 quadras, salão de festas, salão de jogos, playground, portão automático, interfone e portaria 24h.

- Topografia:

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

Foto 04: Playground.



Fotos 05 e 06: Piscinas e Quadra.



Foto 08: Minimercado.



Fotos 09 e 10: Vista interna do Condomínio Ilhas do Mediterrâneo.



3.6-) Dados do imóvel avaliando

O apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento da Edifício Rodes, parte integrante do Condomínio Ilhas do Mediterrâneo, situado na Rua Oboé, nº 80 (atual), Bairro Vila Nossa Senhora de Fátima, Guarulhos é composto por:

- 2 (dois) dormitórios, sala, banheiro, cozinha, lavanderia e varanda;
- Área útil: 69,37 m²
- Área comum: 66,906925 m²
- Área total: 125,276935 m²
- Fração ideal do terreno: 0,3158108 %
- 1 (uma) vaga de garagem coberta ou descoberta vinculada ao apartamento;
- Matrícula 27.844 do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos.

No dia da vistoria, este signatário foi recebido pela Patrícia, que informou ser parente da requerida. Informou também que a Sra. Fernanda reside no imóvel, porém estava hospitalizada na ocasião.

Fotos 11 e 12: Vista interna do Condomínio Ilhas do Mediterrâneo e o acesso a Edifício Rodes.

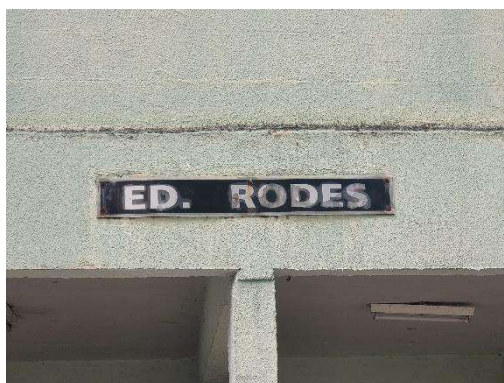
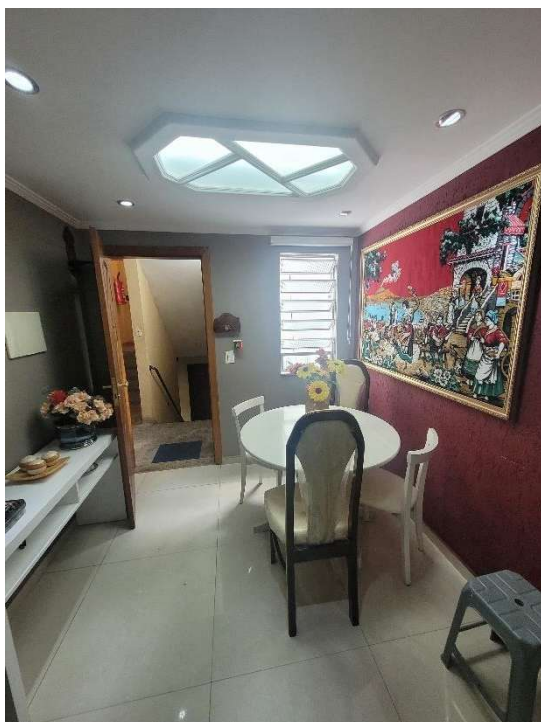




Foto 13: Fachada do Edifício Rodes e a localização do imóvel avaliando.



Fotos 14 e 15: Sala de jantar e estar com piso cerâmico, forro decorativo de gesso com iluminação embutida, paredes revestidas com pintura e caixilhos em alumínio com vidro.



Fotos 16 e 17: Cozinha e lavanderia com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, laje revestida com pintura e caixilho de alumínio com vidro.



Fotos 18 e 19: Dormitórios com piso cerâmico, laje e paredes revestidas com pintura e caixilho em alumínio com vidro.

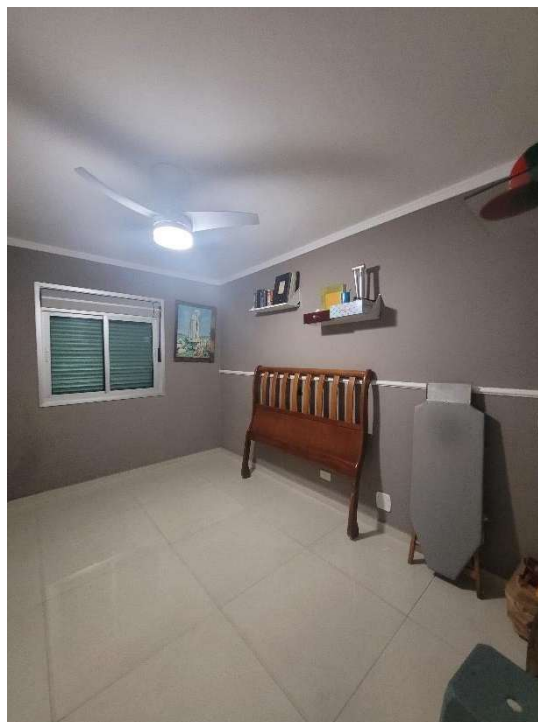


Foto 20: Banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, laje revestida com forro de PVC e caixilho em alumínio com vidro.



4-) Avaliação

4.1-) Metodologia utilizada

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2: 2011 e “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 “Índice – Unidades Padronizadas – Ibapec/SP – Atualização 2.019”.

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

Para a coleta dos dados de mercado visando a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes, valores ofertados para venda de imóveis residenciais, na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **06 (seis)** elementos comparativos e fizeram-se os cálculos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

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

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir

delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

Fator Oferta: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de imóveis já comercializado não haverá o referido desconto.

Fator atualização: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

Fator padrão construtivo: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Índice – Unidades Padronizadas – Ibape/SP – Atualização 2.019”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.1.2. – Apartamento Padrão Simples – Índice Médio (sem elevador)”, adotando-se o valor unitário igual a 3,533.

Fator depreciação: Através do fator de obsolescência, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda, através da seguinte expressão:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

4.2-) Pesquisa de Valores

Dados da amostra:

Elemento Comparativo nº 1



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Guarulhos / Vila Fátima / Rua Oboé

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 280.000 COD. 12039

Rua Oboé, 80 - Vila Fátima, Guarulhos - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 280.000
Condomínio	R\$ 300
IPTU	R\$ 70

Condomínio Ilhas do Mediterrâneo

Endereço: Rua Oboé, nº 80, Vila Nossa Senhora de Fátima

Valor de venda: R\$ 280.000,00

Ofertante: Imóveis Império – **Tel.** (11) 4378-0562 – **Cód. da Oferta:** 12039

Área útil: 69,37 m² **Vaga de garagem:** 1 **Fator oferta:** 0,90

Sem elevador

Estado de Conservação: “E” – Necessitando de Reparos Simples

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples – Médio **3,533**

Elemento Comparativo nº 2



Condomínio Ilhas do Mediterrâneo

Endereço: Rua Oboé, nº 80, Vila Nossa Senhora de Fátima

Valor de venda: R\$ 266.000,00

Ofertante: Imobiliária Monte Sião – **Tel.** (11) 94890-2592 – **Cód. da Oferta:** AP4891

Área útil: 69,37 m² **Vaga de garagem:** 1 **Fator oferta:** 0,90

Sem elevador

Estado de Conservação: “E” – Necessitando de Reparos Simples

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples – Médio **3,533**

Elemento Comparativo nº 3



Condomínio Ilhas do Mediterrâneo

Endereço: Rua Oboé, nº 80, Vila Nossa Senhora de Fátima

Valor de venda: R\$ 265.000,00

Ofertante: Zuccaro Imóveis – **Tel.** (11) 2408-7888 – **Cód. da Oferta:** AP21988

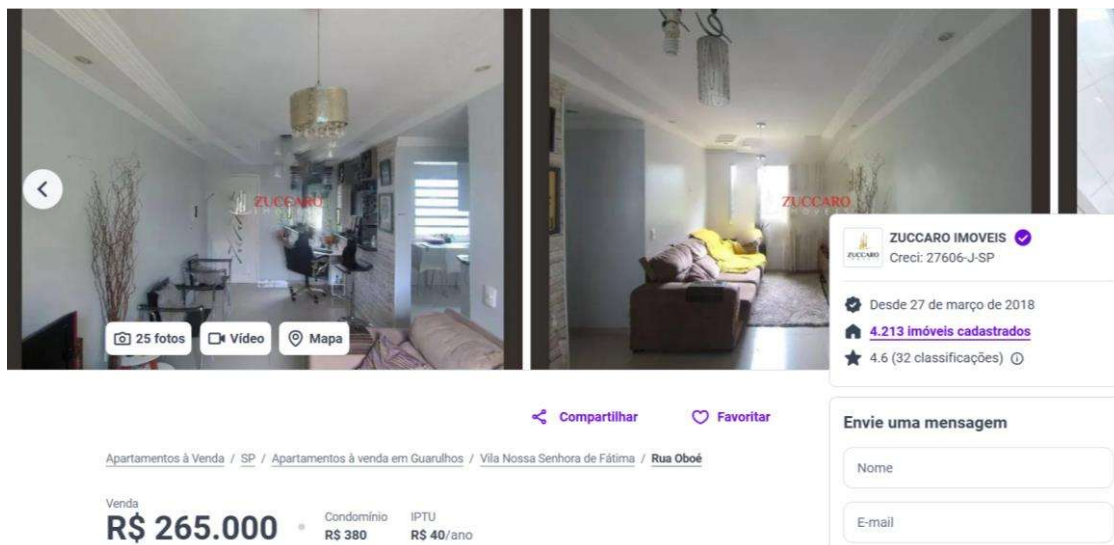
Área útil: 69,37 m² **Vaga de garagem:** 1 **Fator oferta:** 0,90

Sem elevador

Estado de Conservação: “E” – Necessitando de Reparos Simples

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples – Médio **3,533**

Elemento Comparativo nº 4



Condomínio Ilhas do Mediterrâneo

Endereço: Rua Oboé, nº 80, Vila Nossa Senhora de Fátima

Valor de venda: R\$ 265.000,00

Ofertante: Zuccaro Imóveis – **Tel.** (11) 2408-7888 – **Cód. da Oferta:** AP23398

Área útil: 69,37 m² **Vaga de garagem:** 1 **Fator oferta:** 0,90

Sem elevador

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

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples – Médio **3,533**

Elemento Comparativo nº 5



Condomínio Ilhas do Mediterrâneo

Endereço: Rua Oboé, nº 80, Vila Nossa Senhora de Fátima

Valor de venda: R\$ 260.000,00

Ofertante: Zuccaro Imóveis – **Tel.** (11) 2408-7888 – **Cód. da Oferta:** AP22255

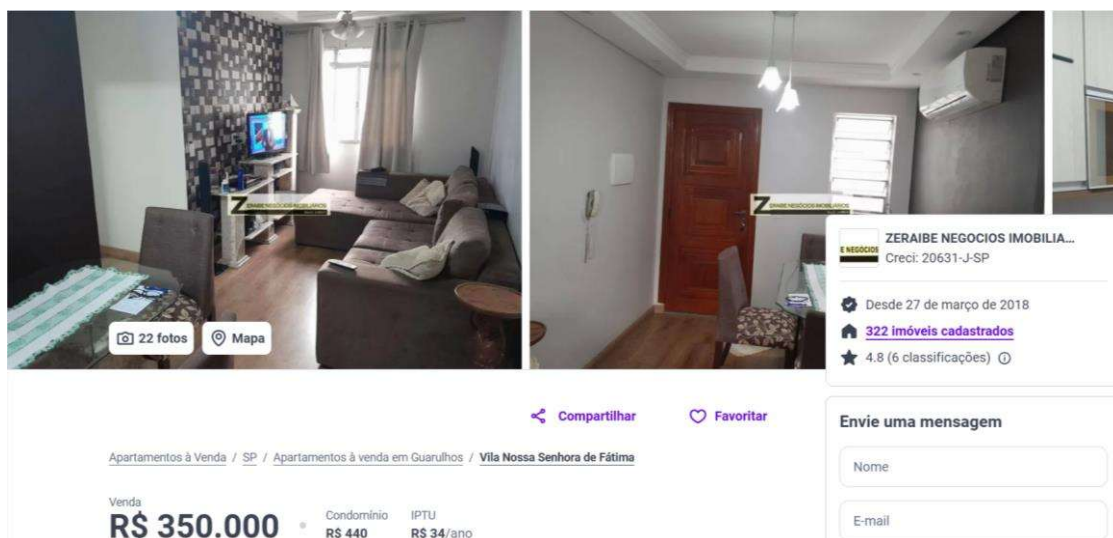
Área útil: 69,37 m² **Vaga de garagem:** 1 **Fator oferta:** 0,90

Sem elevador

Estado de Conservação: “E” – Necessitando de Reparos Simples

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples – Médio **3,533**

Elemento Comparativo nº 6



Condomínio Ilhas do Mediterrâneo

Endereço: Rua Oboé, nº 80, Vila Nossa Senhora de Fátima

Valor de venda: R\$ 350.000,00

Ofertante: Zeraibe Negócios Imobiliários – **Tel.** (11) 2600-2254 – **Cód. da**

Oferta: AP1686

Área útil: 69,37 m² **Vaga de garagem:** 1 **Fator oferta:** 0,90

Sem elevador

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

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples – Médio **3,533**

Homogeneização

Homogeneização dos valores															
Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (V0)	Fator Oferta ou Fonte (Ff)	Área (A)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²) (Vo)	1				2				Vu Final homogeneizado (R\$/m²) (Vu)		
					Fator Padrão Construtivo - Fp		Fator Obsoletismo - Fo		Fator Padrão Construtivo - Fp		Fator Obsoletismo - Fo				
					Padrão Construtivo (Pc)	Fp	Varição do Valor Unitário (R\$/m²) (ΔV12)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²) (Vu12)	FOC (Foc)	Fo	Varição do Valor Unitário (R\$/m²) (ΔV2)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²) (Vu2)			
Avaliando					3,53					0,55					
1	280.000,00	0,9	69,37	3.632,69	3,53	1,0000	0,00	3.632,69	0,49	1,1128	409,68	4.042,37	4.042,37		
2	266.000,00	0,9	69,37	3.451,06	3,53	1,0000	0,00	3.451,06	0,49	1,1128	389,20	3.840,26	3.840,26		
3	265.000,00	0,9	69,37	3.438,09	3,53	1,0000	0,00	3.438,09	0,49	1,1128	387,73	3.825,82	3.825,82		
4	265.000,00	0,9	69,37	3.438,09	3,53	1,0000	0,00	3.438,09	0,53	1,0376	129,25	3.567,34	3.567,34		
5	260.000,00	0,9	69,37	3.373,22	3,53	1,0000	0,00	3.373,22	0,49	1,1128	380,42	3.753,63	3.753,63		
6	350.000,00	0,9	69,37	4.540,87	3,53	1,0000	0,00	4.540,87	0,53	1,0376	170,71	4.711,58	4.711,58		
Média				3.645,67				3.645,67				3.805,88	3.956,83		
												Limite Sup.	5.143,88		
												Limite Inf.	2.769,78		

Fator Obsolescência e Conservação

Elemento	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação
												Foc
Avaliando	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc
	1.1.2 Padrão Simples	3,533	69,37	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	C	2,52%	0,433	0,5466
1	1.1.2 Padrão Simples	3,533	69,37	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	E	18,10%	0,364	0,4912
2	1.1.2 Padrão Simples	3,533	69,37	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	E	18,10%	0,364	0,4912
3	1.1.2 Padrão Simples	3,533	69,37	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	E	18,10%	0,364	0,4912
4	1.1.2 Padrão Simples	3,533	69,37	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	D	8,09%	0,408	0,5268
5	1.1.2 Padrão Simples	3,533	69,37	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	E	18,10%	0,364	0,4912
6	1.1.2 Padrão Simples	3,533	69,37	60,00	20%	40,00	66,7%	0,444	D	8,09%	0,408	0,5268

Valor do imóvel avaliando

Todos os elementos se encontram dentro dos limites prescritos, não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor do imóvel:

Valor por m²: R\$ 3.956,83

Área Útil do Imóvel: 69,37 m²

Valor do Imóvel = Área Útil do Imóvel x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do Imóvel = 69,37 m² x 3.956,83 R\$ / m² = R\$ 274.485,30

Por ser o apartamento avaliando localizado no 1º andar de um prédio sem elevador, local privilegiado em relação aos demais prédios, apartamento com vista para piscina e área verde, o que o torna mais valorizado que apartamentos localizados em pavimentos do térreo ou de andares mais altos ou prédio com pior localização, portanto, será utilizado o Campo de Arbítrio, preconizado no item 11.5 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do Ibape/SP, onde:

“O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais”.

Fator campo de arbítrio adotado no presente caso, em +10%, em função de sua característica de valorização relevante do avaliando, como já justificado nos parágrafos anteriores.

Valor do Imóvel = R\$ 274.485,30 X 1,10 = R\$ 301.933,00

Arredondando teremos: R\$ 302.000,00

(trezentos e dois mil reais – data base junho de 2024)

5-) Conclusão

Avaliação do imóvel localizado no Condomínio Ilhas do Mediterrâneo, Edifício Rodes, apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento, na Rua Oboé, nº 80 (atual), Bairro Vila Nossa Senhora de Fátima, Guarulhos – SP, perímetro urbano, com a área útil de 69,37m², área comum de 66,906925m², área total construída 125,276935m², fração ideal de 0,3158108%, cabendo ao apartamento 01 (uma) vaga na garagem. Inscrição Cadastral nº 084.41.13.1678.08.024 e Matrícula 47.844 do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos.

Valor do imóvel

R\$ 302.000,00

(trezentos e dois mil reais – data base junho de 2024)

6-) Encerramento

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 28 (vinte e oito) folhas assinadas digitalmente.

Guarulhos, 24 de junho de 2024.

Caio Luiz Avancine

Engenheiro Civil – CREA/SP 0601037630

Membro Titular do IBAPE / SP – N° 1.357

Perito Judicial