

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 49.359, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca
de Guarulhos - SP.

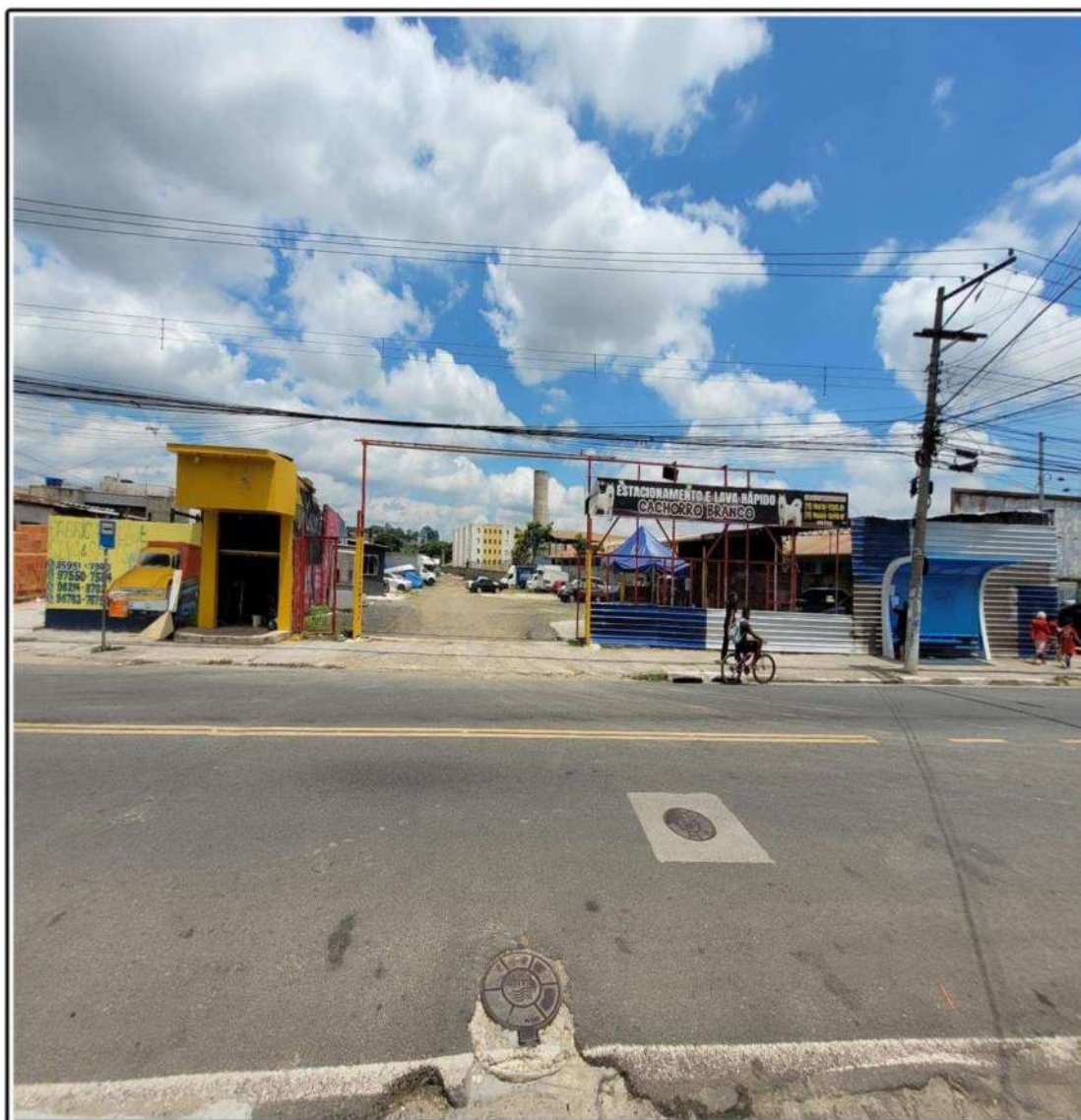
Avenida José Brumatti, nº 3.220, Jardim Santo Expedito, Guarulhos - SP

R\$ 6.500.000,00

(Seis milhões e quinhentos mil reais)

Válido para janeiro de 2.024.

Foto 1: Vista do imóvel avaliando.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir demonstrado, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **RIVALDO VIEIRA DA SILVA**, em face do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE SPE LTDA**:

Imagem 1: Descrição da área do imóvel na matrícula.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula

49.358

ficha

01.-

Guarulhos, 07 de dezembro - de 19 83:

IMÓVEL:- INCRA nº 638.153.523.763.3 - área total: 0,9 ha. - rea utilizada: 0,0 ha. - área aproveitável: 0,9 ha. - mod. fis. cal: 5,0 - nº de mod. fiscais: 0,18 - fraç. min. parc.: 0,9 - Um terreno, desmembrado de área maior, situado a Estrada de Itaberava, Varzea do Putin, Bairro das Lavras, zona rural de este distrito, município e comarca de Guarulhos, medindo 30,00 ms. de frente para a Estrada de Itaberava, a começar depois de 449,00 ms. da esquina da mesma com o correjo do Rebaixo; da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem olha para o terreno, mede 310,00 ms., onde confronta com terras de Yoshiro Iida; do lado direito mede 310,00 ms., onde confronta com a estrada particular; e, nos fundos mede 30,00 ms., dividindo com o Ribeirão do Rebaixo, encerrando a área de 9.600,00 ms².

PROPRIETARIOS:- HELGA IRMGARD FRANK MOBST, brasileira, do lar RG. nº 1.043.022-SP, CIO. nº 045.064.648-34, casada pelo regime da separação de bens, em 26/09/53, com JORGE MOBST SOBRINHO, residente e domiciliada a Estrada de Vila Enx, nº 1.523, São Paulo, Capital.- TÍTULO AQUISITIVO:- transac. nº 12.530, da 12ª Circ. Imobiliária da Capital. O Gr. Maior

O terreno onde será construído o empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE", de finalidade residencial, objeto desta matrícula, possui uma Área de Preservação Permanente - APP de 966,75m², demarcada no projeto da incorporação imobiliária.

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 12 de dezembro de 2.023, às 13:15 h, conforme agendamento, certidão de publicação nos autos, **fls. 362**, e comunicados de vistoria anexos, o signatário foi recebido por um dos proprietários do lava jato que opera no local, Sr. Wesley de Assis, que acompanhou a vistoria do início ao fim colaborando,

posteriormente, com os trabalhos de gabinete, fornecendo documentos e demais elementos de interesse.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na atual Avenida José Brumatti, nº 3.220, Jardim Santo Expedito, Guarulhos - SP.

A reprodução do Mapa da Cidade de Guarulhos, retirada do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

Imagem 2: Mapa do local retirado do Google Maps.

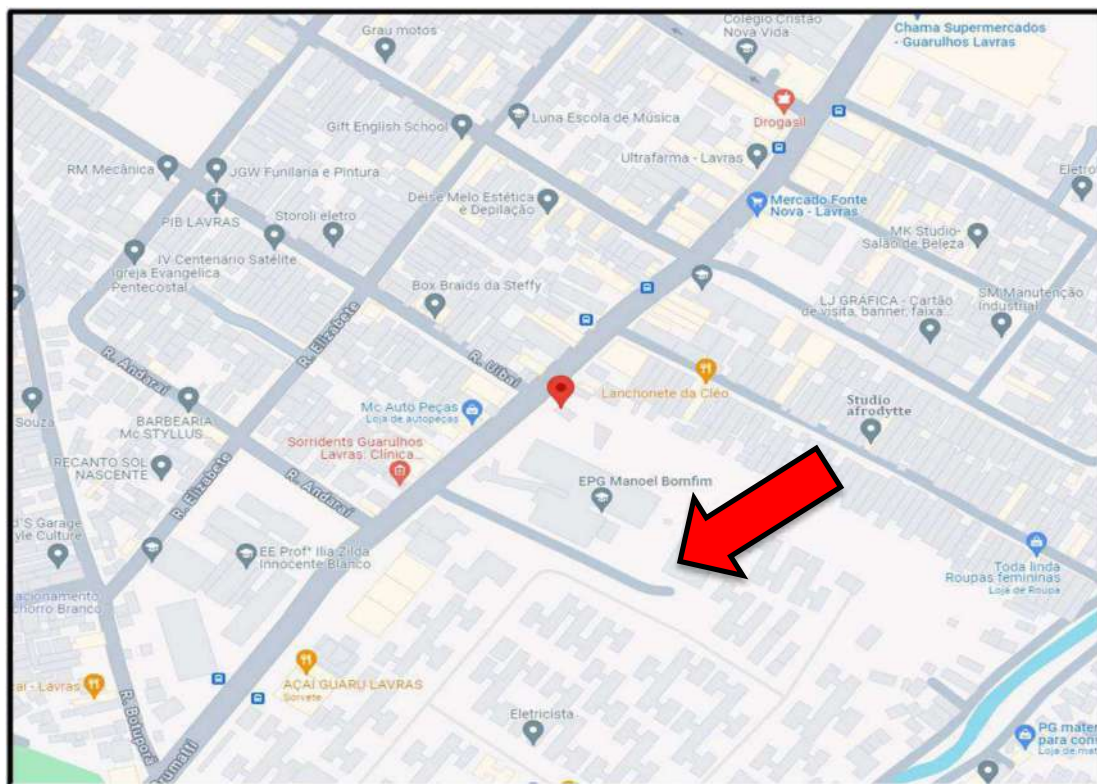
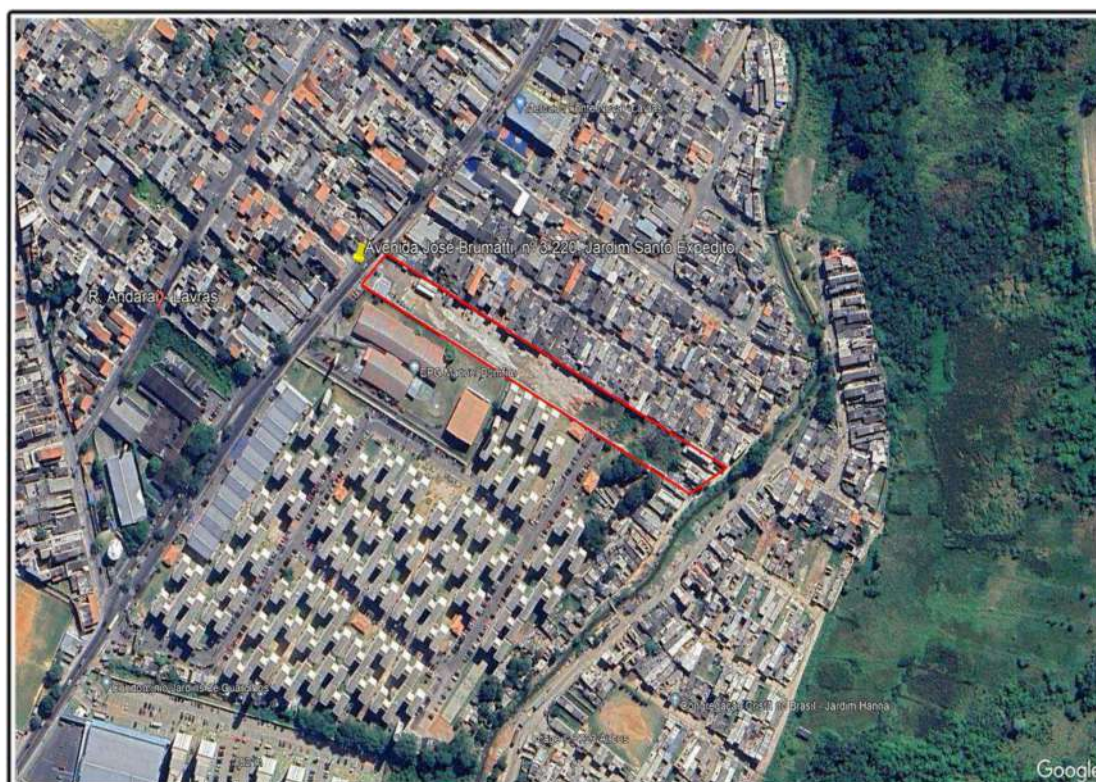


Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.



Imagem 4: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarulhos, com a seguinte situação:

Cadastro nº: 064.22.54.0652.00.000



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 5945948/2023

Certidão emitida em Guarulhos, 23 de Novembro de 2023 às 20:54:32.

A Secretária da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de ANTONIO AITA, tendo como compromissário ANTONIO ROBERTO JUNQUEIRA GUIMARÃES, referente a um terreno localizado na AVENIDA JOSE BRUMATTI, Lote: NÃO HÁ, Quadra: NÃO HÁ Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento LAVRAS sob o nº 3220, com área de 9.600,00 m2 (nove mil seiscentos metros quadrados) , e fração ideal de % , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **064.22.54.0652.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2023 (DOIS MIL E VINTE E TRES), de R\$ 1.199.799,58 (UM MILHAO E CENTO E NOVENTA E NOVE MIL E SETECENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS)

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2023.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

FO368E1A9C23F9B3607D4FC2297E9C16EE

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.quarulhos.sp.gov.br

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, rede de telefonia, serviço de correio, serviço de coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 334, de 11 de agosto de 2022, e a Lei nº 325, de 16 de março de 2022, que dispõem respectivamente sobre o zoneamento de uso e a ocupação do solo e o Plano Diretor no Município de Cotia, o imóvel em estudo está localizado na Zona de Uso Diversificado 4, com as seguintes características, dimensionamento e ocupação do lote conforme ilustra o quadro a seguir:

Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima - T _{Omax}	Gabarito de Altura Máxima - H _{max} (metros) (a)	Frete (b)	Recuos (metros)			
	C _{Amin}	C _{Abas}	C _{Amax}				Fundos		Laterais	
							Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)
ZUD-1	0,3	3	5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-2	0,3	2,5	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-3	0,3	2	3	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-4	0,2	2	3,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-5	0,1	2	2,5	0,7	NA	3	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-6	0,2	1,5	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-7	0,1	1,5	2	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-8	0,1	1,5	1,8	0,7	19	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZMT	0,2	1,5	2,5	0,7	25	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZCH	0,3	2	4	1,0	NA	NA	NA	h/10 (f)	NA	h/10 (f)
ZPP	NA	1	1,5	0,7	12	5	1,5	NA	1,5 (d) (g)	NA
ZR	0,2	1,5	2,5	0,7	25	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZI	0,1	1,5	2,5	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	1,5	h/10 (e)
ZAE-1	0,3	2	2,5	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZAE-2	0,3	1,5	2	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZAE-3	0,3	2	3	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZPE-1	NA	1,5	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZPE-2	NA	1,5	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZPE-3	0,3	1,5	4	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZPA-1	NA	GTAU	NA	GTAU	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZPA-2	NA	(h)	NA	(h)	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZEPAM	NA	(i)	NA	(i)	12	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)
ZM	NA	1,5	NA	0,7	19	5	1,5	3	1,5 (d) (g)	3
ZUSRA	NA	1,5 (j)	NA	0,7 (j)	19	5	NA	3	NA	3
ZUS-1	NA	(k)	(h)	(k)	12	5	5	GTAU	3	GTAU
ZUS-2	NA	(k)	NA	(k)	12	5	5	GTAU	3	GTAU
ZUC	NA	(k)	NA	(k)	NA	5	5	GTAU	3	GTAU
ZVS	NA	NA	NA	NA	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZEMR	NA	GTAU	GTAU	GTAU	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU

O local em causa integra a "ZUD" 4 - Zona de Uso Diversificado, que correspondem a porções do território com predominância de usos residenciais onde se pretende estimular a diversificação de usos, distinguindo-se pela densidade construtiva a ser controlada ou estimulada, com áreas localizadas nas Macrozonas Urbana Consolidada e de Dinamização, sendo porções do território onde o limite de gabarito de altura imposto pela presença do aeroporto é menos restritiva do que no restante da cidade, onde se permitirá a maior densidade construtiva.

Imagem 5 - Detalhe do zoneamento do imóvel.

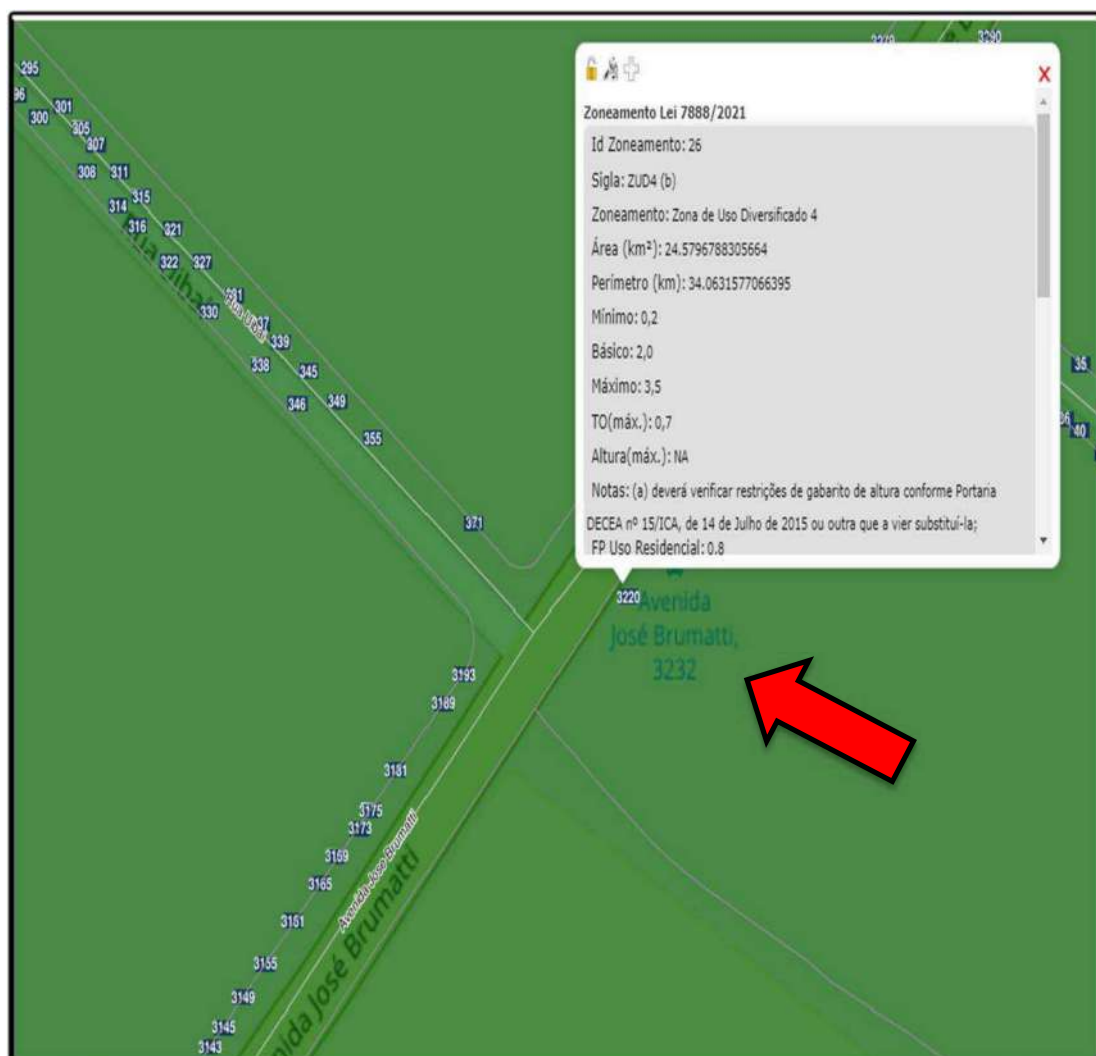
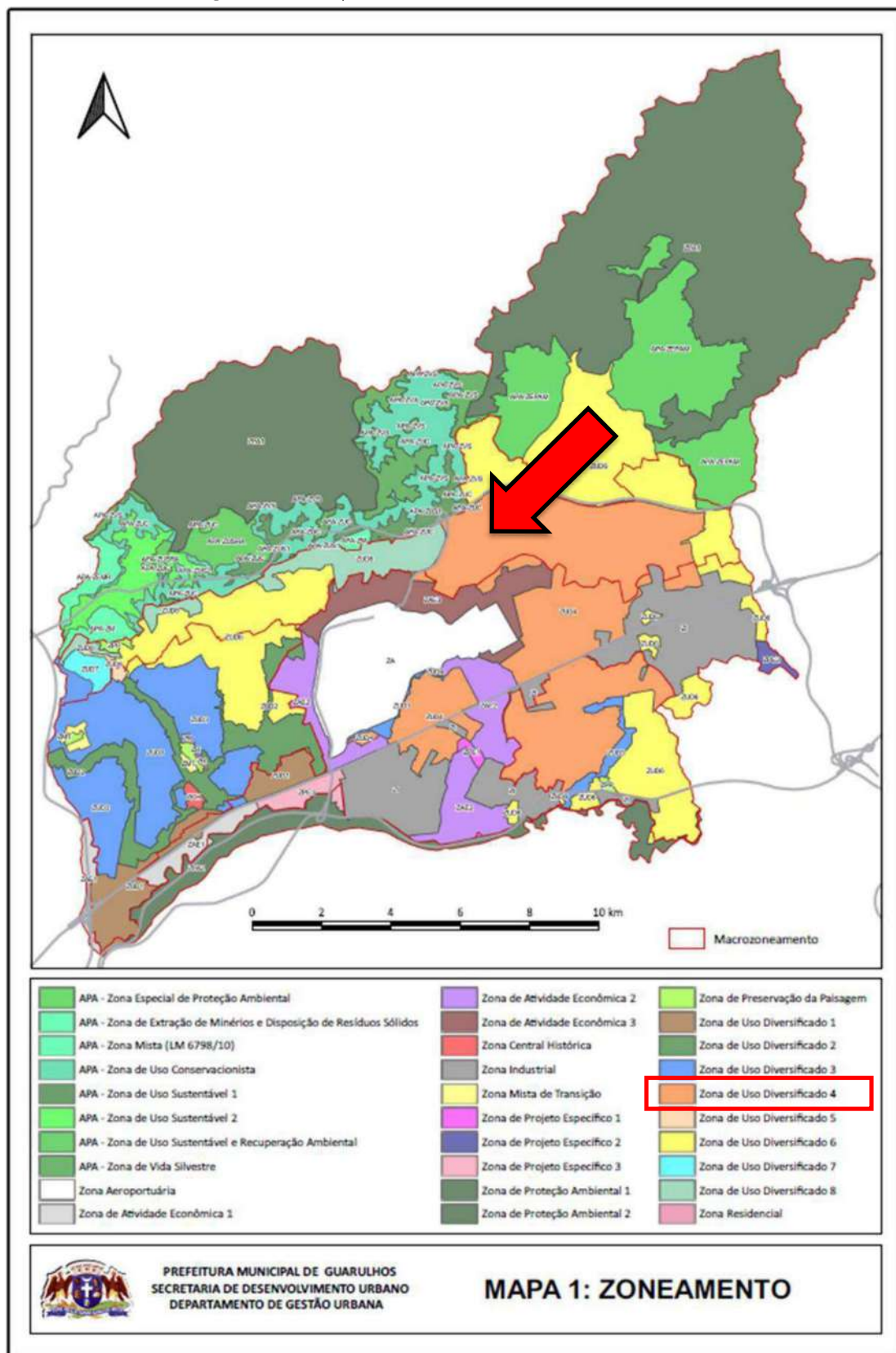


Imagem 6 - Mapa do zoneamento de Guarulhos.



2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre a área do terreno acima descrito encontram-se uma pequena sala administrativa, uma cobertura e um banheiro, além de várias edificações aos fundos que foram erigidas por terceiros. A ocupação do imóvel por terceiros iniciou-se no ano de 2021, e foi aumentando ao longo do tempo, sendo que quase a totalidade da área da APP já se encontra ocupada, conforme identificado na imagem abaixo.

Imagem 7 - Vista área do terreno e das benfeitorias.



As características do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Foto 2 - Vista geral da Avenida José Brumatti, nº 3.220, Jardim Santo Expedito, Guarulhos - SP, local que dá acesso à frente do imóvel estudado.



Foto 3 - Outra vista geral da Avenida José Brumatti, nº 3.220.

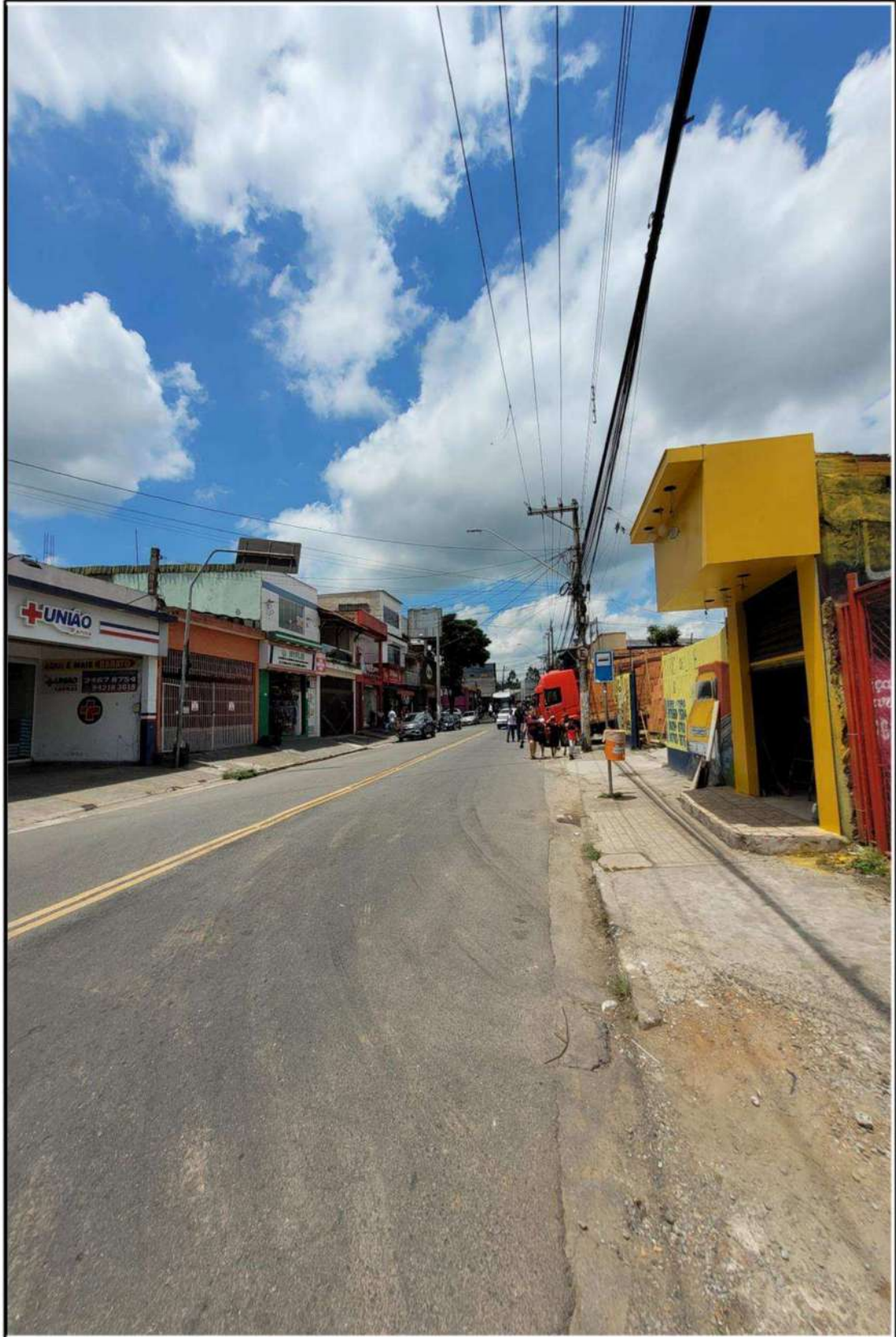


Foto 4 - Vista da fachada frontal do imóvel objeto da ação.

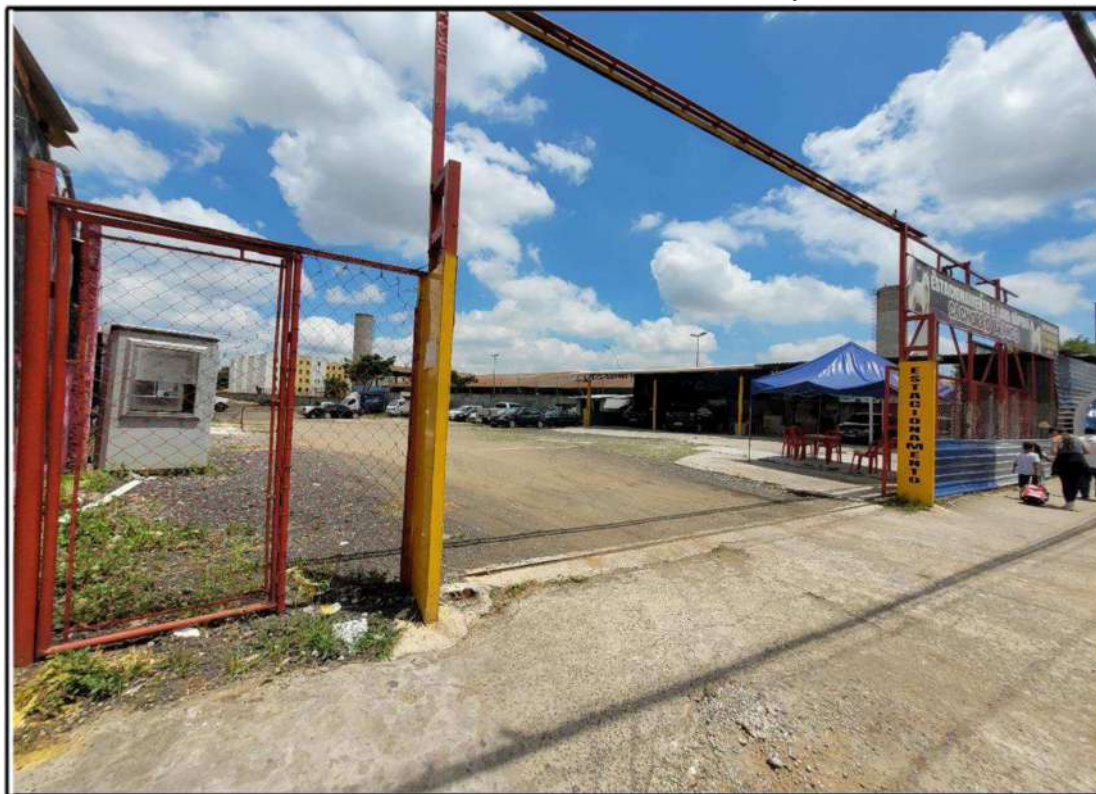


Foto 5 - Vista interna do imóvel.



Foto 6 - Vista interna do lote e de parte das benfeitorias.

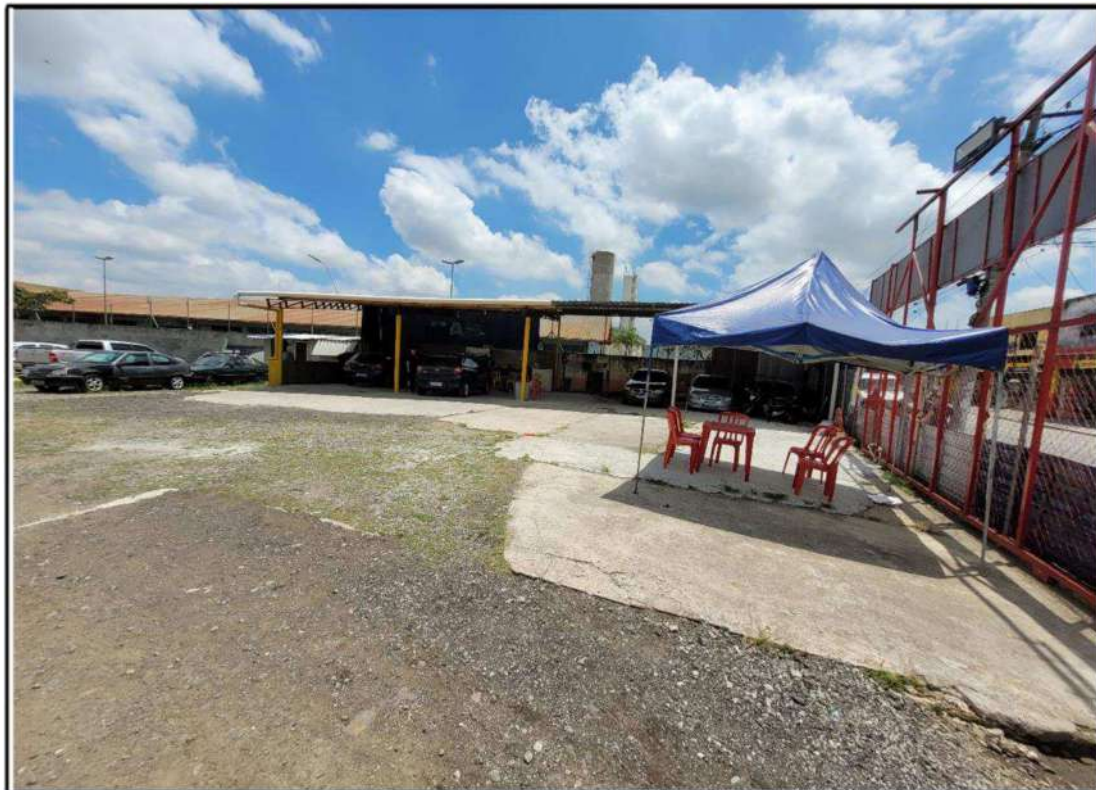


Foto 7 - Vista de outras benfeitorias.



Foto 8 - Vista da sala administrativa no terreno.



Foto 9 - Outra visão do lote.



Foto 10 - Visão do interior do lote.



Foto 11 - Novamente vista interna do terreno.

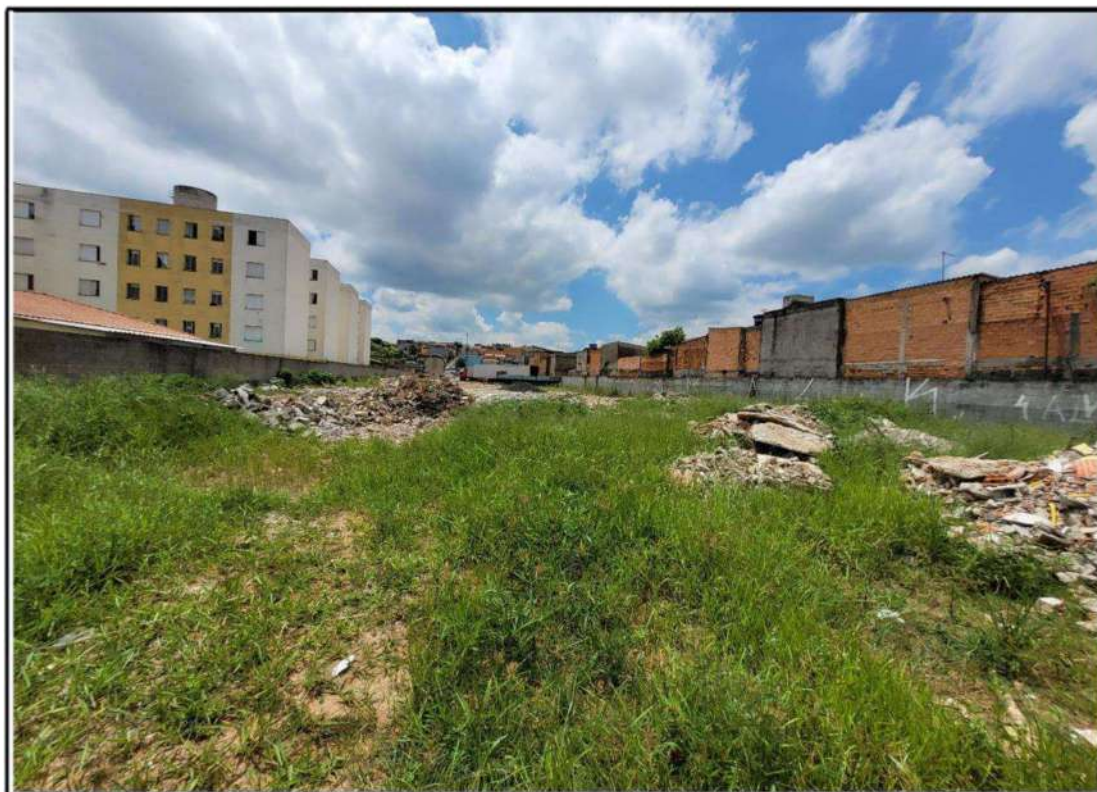


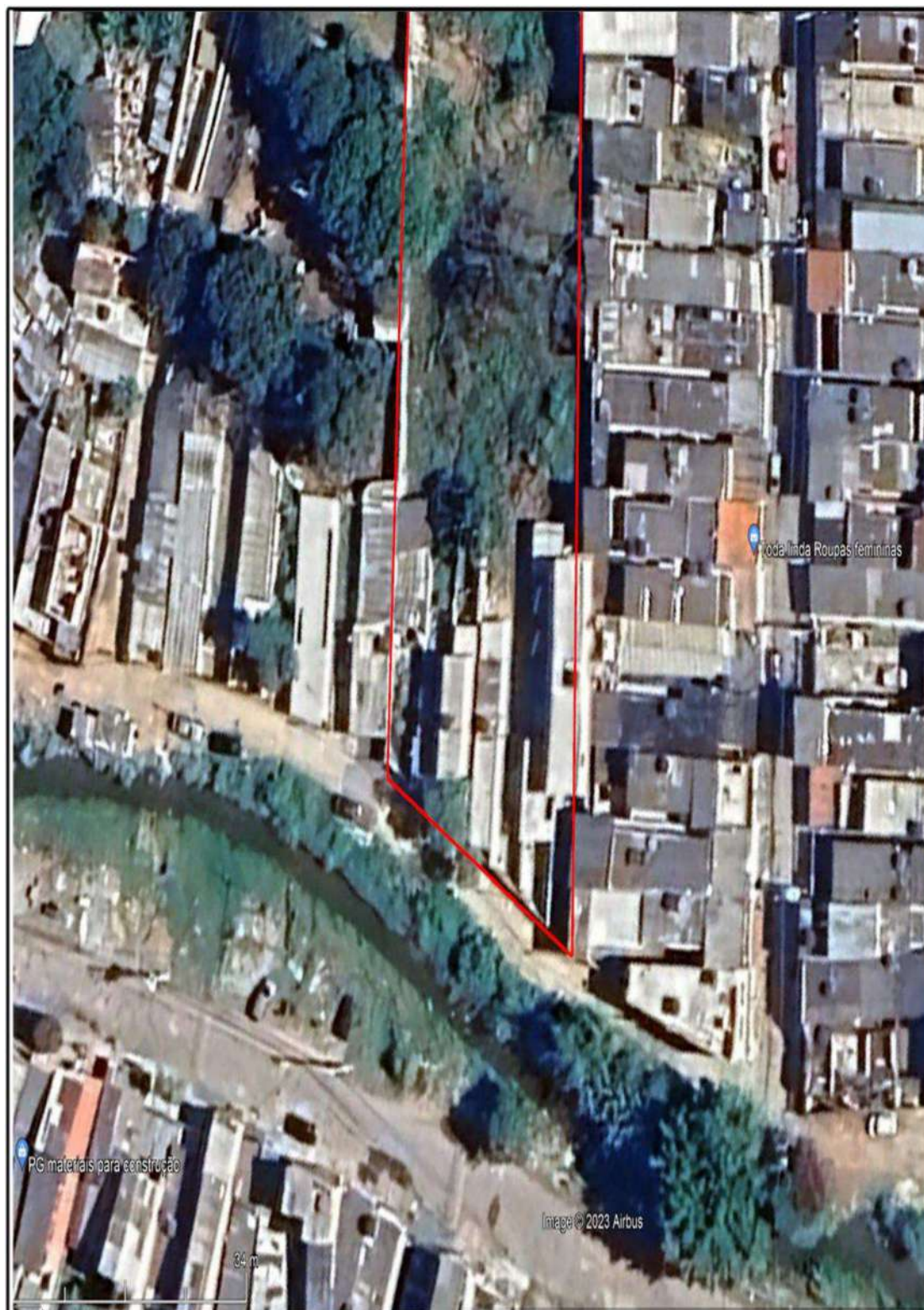
Foto 12 - Vista da APP aos fundos do imóvel.



Foto 13 - Vista dos fundos do imóvel e a ocupação irregular.



Foto 14 - Vista aérea dos fundos do terreno, na região da APP, com suas divisas e confrontações descaracterizadas, tendo em vista a ocupação irregular.



Avaliações e Perícias de Engenharia

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos. Porém, quando não houver paridade, não será admitida a atualização através de índices econômicos.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas 1 e 2.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais		
	Referências			Expoente do Fator Frontalidade	Expoente do Fator Profundidade							
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
	F _r	P _m	P _{ma}	"q"		"p"	C _e	C _a				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000		
Grupo II: Zonas de ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200-4.000 (1*)	

Tabela 2 – Grupos III e IV

Fatores de Ajuste										Características e Recomendações	
ZONA	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)			Intervalo característico de áreas (m²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _m	P _{mx}	"q"	"p"	C _o	C _a				
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo b	Não se aplica dentro do intervalo b	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas 1 e 2.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2. PE é a profundidade equivalente.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, 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.

n) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados: atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,50 a 2,00 ($Fa = 1,0$).

o) Fator Área: Se o resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, não estiver contido no intervalo de 0,50 a 2,00, para homogeneização da relação entre os valores dos imóveis e suas respectivas áreas, será utilizado, se necessário, o fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), conforme segue:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

O valor de Venda da Benfeitoria (VB) deve ser calculado pela seguinte expressão:

$$VB = Vu \times Ac \times Foc$$

Onde:

Vu = CUB/SP x Pc, que será explanado adiante;

Ac = Área construída da edificação em apreço;

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço, que também será aprofundado na sequência.

A) Valores unitários para o índice Pc:

O índice Pc refere-se a tipologia e padrão construtivo da edificação estudada, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo VEIU. Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H_{82QN} do SINDUSCON, convertidos em R_{8-N}, conforme tabela de coeficientes a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES			
				Mínimo	Médio	Máximo	
1 – RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico		0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 – Simples		0,178	0,203	0,234	
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico		0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Proletário		0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - Econômico		0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – Simples		1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – Médio		1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Superior		2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 – Fino		3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – Luxo		Acima de 4,843			
		1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico		2,473	2,748	3,023
	1.3.2 – Simples		Sem elevador	3,180	3,533	3,827	
			Com elevador	3,562	3,958	4,354	
	1.3.3 – Médio		Sem elevador	3,828	4,218	4,640	
			Com elevador	4,568	5,075	5,583	
	1.3.4 - Superior		Sem elevador	5,377	5,974	6,572	
			Com elevador	6,144	6,827	7,089	
	1.3.5 – Fino		7,090	7,410	7,983		
	1.3.6 – Luxo		7,984	8,683	9,551		
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico		2,081	2,313	2,544	
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013	
			Com elevador	3,742	4,158	4,573	
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763	
			Com elevador	4,745	5,273	5,767	
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363	
			Com elevador	5,768	6,371	7,072	
		2.1.5 – Fino		7,073	7,929	8,722	
	2.1.6 – Luxo		9,935	10,376	-		
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 - Econômico		0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 – Simples		0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 – Médio		1,368	1,659	1,871	
		2.2.4 - Superior		Acima de 1,872			
	3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples		0,071	0,142	0,213
			3.1.2 – Médio		0,229	0,293	0,357
3.1.3 - Superior			0,333	0,486	0,639		

Tabela 1 - Vida Referencial (IR) e Valor Residual (R) para os imóveis.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - EC.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1448	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

3.2 - FATORES DEPRECIATIVOS

De acordo com o CAJUFA / 2019 - Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital, item 5.6 - Favela:

5.6. Favela

Considera-se favela o agrupamento de moradias populares irregulares em áreas invadidas, com ou sem adequada infraestrutura urbana, ausentes os pré-requisitos de uso, ocupação e parcelamento de solo.

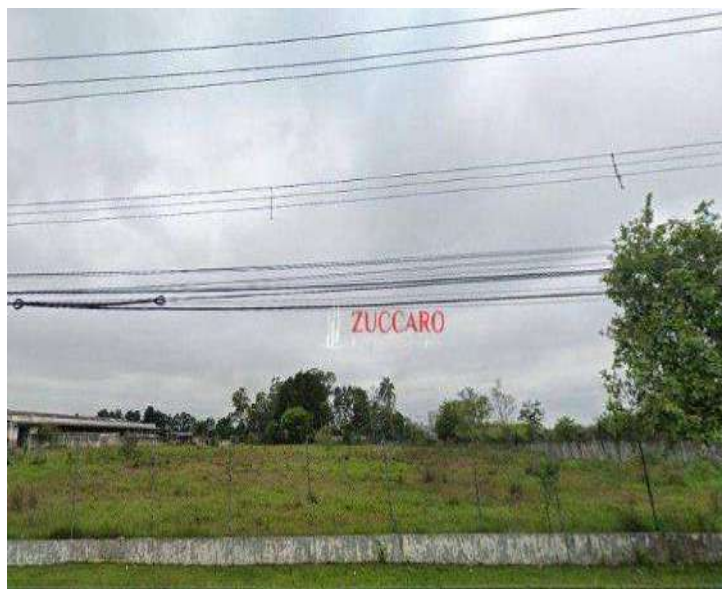
Desta forma, considerando-se a ocupação irregular existente sobre o terreno e seu entorno, será aplicado o fator depreciativo de 50% sobre o valor do terreno ocupado, conforme item 5.6.1.1 de referida Norma:

5.6.1.1. No caso de terreno ocupado por favela, em que a ocupação se limita ao imóvel avaliado, estando o seu entorno livre e desimpedido desta ocupação irregular, o valor de mercado deste terreno, considerando-o sem a invasão (valor pleno), deverá ser depreciado em no mínimo 50% (cinquenta por cento).

Para a APP - Área de Preservação Permanente, assim como a faixa de terreno ocupada pela via aberta no interior da área, será considerado um fator de depreciação de 1/3 sobre o valor de mercado do imóvel, por conta de se tratarem de áreas "non aedificandi".

A determinação do valor do lote com restrição ambiental, deverá partir da análise do impacto que tal restrição, em razão de suas dimensões, características e localização, traz ao potencial construtivo útil do imóvel, partindo-se da hipótese inicial de inexistência da restrição.

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Data: janeiro / 2024

Endereço: Av. José Brumatti, Jardim Santo Expedito

Oferta: R\$ 9.000.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: ZUCCARO IMÓVEIS - (11) 94561-7213

AT = 12.126,00 m²

Frente: 50,00 m

Fa = 1,06

Cálculo do Valor Unitário

$Vu = \{[(R\$ 9.000.000,00 \times 0,9) / 12.126,00 \text{ m}^2] \times 1,06\}$

Vu = R\$ 708,16 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Data: janeiro / 2024

Endereço: Rua Araçatuba, 36 - Jardim IV Centenário

Oferta: R\$ 380.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Aquino Consultoria Imob - (11) 2442-9792

AT = 400,00 m²

Frente: 10,00 m

Fa = 0,67

Cálculo do Valor Unitário

$$Vu = \{[(R\$ 380.000,00 \times 0,9) / 400,00 \text{ m}^2] \times 0,67\}$$

$$Vu = R\$ 574,70 / \text{m}^2$$

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO UNITÁRIO DE TERRENO:

Elemento Comparativo nº	Valor R\$/m ²
01	708,16
02	986,48
03	583,50
04	829,53
05	574,70

Média aritmética= R\$ 736,47/m²

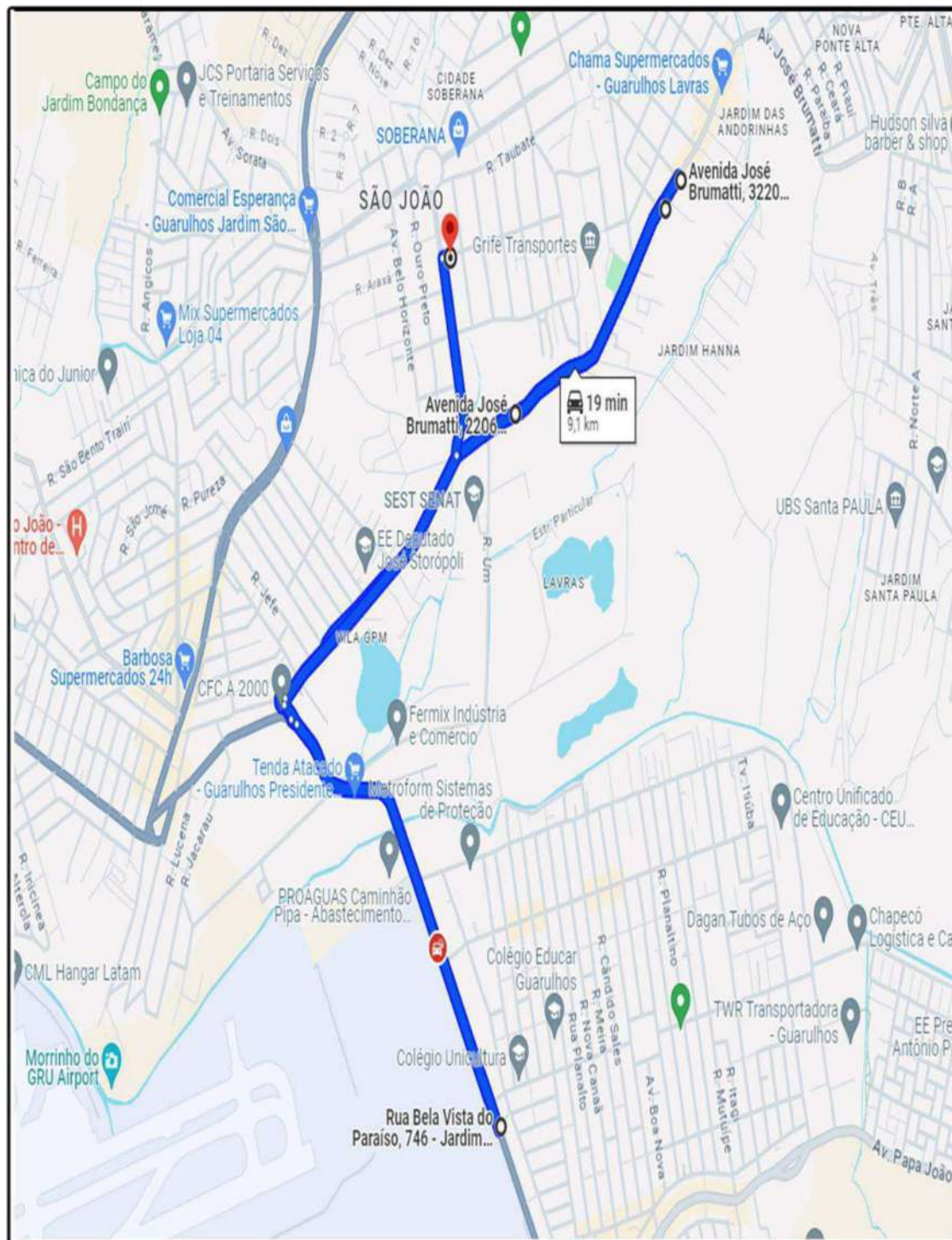
Limite inferior (-30%) = R\$ 515,53 / m²

Limite superior (+ 30%) = R\$ 957,41/ m²

Obs.: Não existem elementos discrepantes, fora do limite de +/- 30% em torno da média.

Vu = R\$ 736,47/m² (setecentoe e trinta e seis reais e quarenta e sete centavos por metro quadrado) - válido para janeiro / 2024.

Mapa de localização das amostras.



ANEXO I

Cópia dos comunicados de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Guarulhos, 24 de novembro de 2023.

Prezado Sr. Antonio Roberto Junqueira Guimarães / Cond. Resid. Vila Verde SPE

Fone: -

e-mail = ar@junqueiraguimaraes.com.br

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 0001722-76.2023.8.26.0224

Vara: 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Partes: RIVALDO VIEIRA DA SILVA x CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE SPE LTDA

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **12 de dezembro de 2023, às 13:15 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na **Avenida José Brumatti, nº 3.220, Jardim Santo Expedito, Guarulhos - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização do projeto arquitetônico (planta baixa) do imóvel, de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Guarulhos, 24 de novembro de 2023.

Prezada Dra. Cinthia Cristina Itami Garcia Durço

Fone: - (11) 99663-7239

e-mail = cinthia.itami@hotmail.com; cinthia@brollogarcia.com.br

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º 0001722-76.2023.8.26.0224

Vara: 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Partes: RIVALDO VIEIRA DA SILVA x CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE SPE LTDA

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **12 de dezembro de 2023, às 13:15 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na **Avenida José Brumatti, nº 3.220, Jardim Santo Expedito, Guarulhos - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização do projeto arquitetônico (planta baixa) do imóvel, de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Guarulhos, 24 de novembro de 2023.

Prezado Dr. Bruno da Silva Ramos

Fone: - (11) 96974-7806

e-mail = bruno_ramoasadv@hotmail.com / bruno_ramoasadv@hotmail.com

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 0001722-76.2023.8.26.0224

Vara: 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Partes: RIVALDO VIEIRA DA SILVA x CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE SPE LTDA

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **12 de dezembro de 2023, às 13:15 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na **Avenida José Brumatti, nº 3.220, Jardim Santo Expedito, Guarulhos - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização do projeto arquitetônico (planta baixa) do imóvel, de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D