

1

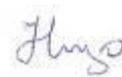
**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 04ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS**

**PROCESSO DIGITAL AUTUADO SOB O Nº
0002011-93.1992.8.26.0224**

FLÁVIO MENAH LOURENÇO, engenheiro civil e de segurança do trabalho inscrito no CREA nº 5061087380/D, gestor ambiental e perito nomeado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ARRENDAMENTO MERCANTIL** movido por **BNDES PARTICIPACOES S/A (BNDESPAR)** em face de **VGP SERVIÇOS E INVESTIMENTOS S/A**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias para apresentar-lhe o presente

LAUDO PERICIAL

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
“e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



SUMÁRIO

- 1- Resumo**
- 2- Considerações Preliminares**
- 3- Vistoria**
- 4- Localização e Caracterização do Imóvel**
- 5- Avaliação do Aluguel Mínimo**
- 6- Conclusão**

3

1- RESUMO

Objetivo: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

Endereço: Rodovia Presidente Dutra Km 214 +250m, Cumbica, Guarulhos - SP.



Foto 1: Entrada principal do imóvel avaliando (pela Rodovia Presidente Dutra, km 214 + 250m).

4



Foto 2: Entrada secundária do imóvel avaliando (pela Avenida Papa João Paulo I, 780).

2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade fazer a determinação do real valor de venda para o imóvel avaliando.

Às fls. 4341/4346, o Exequente pugnou pela reavaliação do imóvel objeto desta perícia, no que foi deferido pela r. decisão de fls. 4352, tendo sido nomeado este Jurisperito para tal empreitada em decisão de fls. 4505.

A Requerida apresentou quesitos em fls. 4560 e a Requerente apresentou quesitos em fls. 4564, não constando quesitos, s.m.j, do MM. Juízo; houve indicação de assistentes técnicos por ambas as partes.

6

3- VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi agendada, como data para realização do trabalho de campo, 13/10/2022, quinta-feira, às 10:00 horas, com ponto de encontro em frente o imóvel avaliando.

No dia, hora e local aprezados, compareceram:

Pela Requerente:

Dr. Rodrigo de Queiroz Campos, engenheiro eletricitista, RG: 43.568.775 e Dr. Renato Riuzo Keira, contador, RG: 25.908.489-X

Pela Requerida:

Dr. Arthur José Pinto, arquiteto CAU A-165921 (assistente técnico)

No imóvel objeto desta perícia, todos foram acompanhados pelo funcionário Sr. Ricieri Cunha de Oliveira, RG: 23.624.265-9.

Nesta ocasião, foi investigado e constatado tudo o que, direta ou indiretamente, pudesse colaborar com o apurado e concluído abaixo, tendo o trabalho de campo transcorrido normalmente, com todos respondendo a contento às indagações deste Jurisperito.

7

4- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1- LOCALIZAÇÃO

O imóvel denominado “GLEBA 3”, com entrada principal pela Rodovia Presidente Dutra, km 214 + 250m e entrada secundária pela Avenida Papa João Paulo I, 780, Cumbica, Guarulhos – SP.

Mapa de localização:



Fonte: Digital Globe por Google Maps

8

Foto por satélite do imóvel ora vertente:



Fonte: Digital Globe por Google Maps.

Verificou-se que o imóvel objeto é servido por rede pública de água encanada (através da Avenida Papa João Paulo I); possui rede de esgotos, além de redes de energia elétrica e telefonia; as vias em ambas as frentes são pavimentadas, dotadas de calçadas, sarjetas e sistema de drenagem de águas pluviais.

Os imóveis de entorno ao avaliando são destinados, igualmente a ele, a fins industriais, sendo verificada na Planta Genérica de Valores (PGV), ano de publicação de 2010, o Índice Fiscal de 127,74 (Folha 93, Código 497):

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil



**ANEXO I
PLANTA GENÉRICA DE VALORES
LISTAGEM DE LOGRADOUROS**

BASE NOV/2010
UFG = R\$ 1,9877

093	83	14	04	VIELA	JATEI	307	75,3326	R\$ 149,74
093	83	14	09	ESTRA	GUARULHOS-SAO MIGUEL,VELHA	141	36,0286	R\$ 71,61
093	83	14	05	AVENI	MORADA NOVA	133	32,7533	R\$ 65,10
093	83	14	07	AVENI	E	307	75,3326	R\$ 149,74
093	83	27	01	AVENI	MORADA NOVA	307	75,3326	R\$ 149,74
093	83	32	04	ESTRA	GUARULHOS-SAO MIGUEL,VELHA	240	59,7748	R\$ 118,81
093	84	24	05	RUA	LUIZ VAZ DE CAMOES	232	56,4994	R\$ 112,30
093	84	24	03	RUA	LUIZ VAZ DE CAMOES	307	75,3326	R\$ 149,74
093	84	24	04	RUA	LUIZ VAZ DE CAMOES	232	56,4994	R\$ 112,30
093	84	24	01	RUA	LUIZ VAZ DE CAMOES	232	56,4994	R\$ 112,30
093	84	24	02	RUA	JOAQUINA TEOFIL DO ESPIRITO SANTO	307	75,3326	R\$ 149,74
093	84	65	09	RUA	JOAQUINA TEOFIL DO ESPIRITO SANTO	307	75,3326	R\$ 149,74
093	84	65	05	RUA	UM	463	119,5496	R\$ 237,63
093	84	65	10	RUA	UM	463	119,5496	R\$ 237,63
093	84	65	11	RUA	LUIZ VAZ DE CAMOES	232	56,4994	R\$ 112,30
093	84	65	12	RUA	LUIZ VAZ DE CAMOES	232	56,4994	R\$ 112,30
093	84	65	04	ESTRA	GUARULHOS-SAO MIGUEL,VELHA	141	36,0286	R\$ 71,61
093	84	65	06	.	LAERCIO NAZARENO	463	119,5496	R\$ 237,63
093	84	65	07	AVENI	ATALAIA DO NORTE	265	64,6878	R\$ 128,58
093	84	65	02	RUA	LUIZ VAZ DE CAMOES	307	75,3326	R\$ 149,74
093	84	65	01	RODOV	DUTRA,PRESIDENTE	497	127,7379	R\$ 253,90
093	84	65	08	AVENI	MORADA NOVA	307	75,3326	R\$ 149,74

Imagem 1: Destaque do Anexo I da Planta Genérica de Valores.

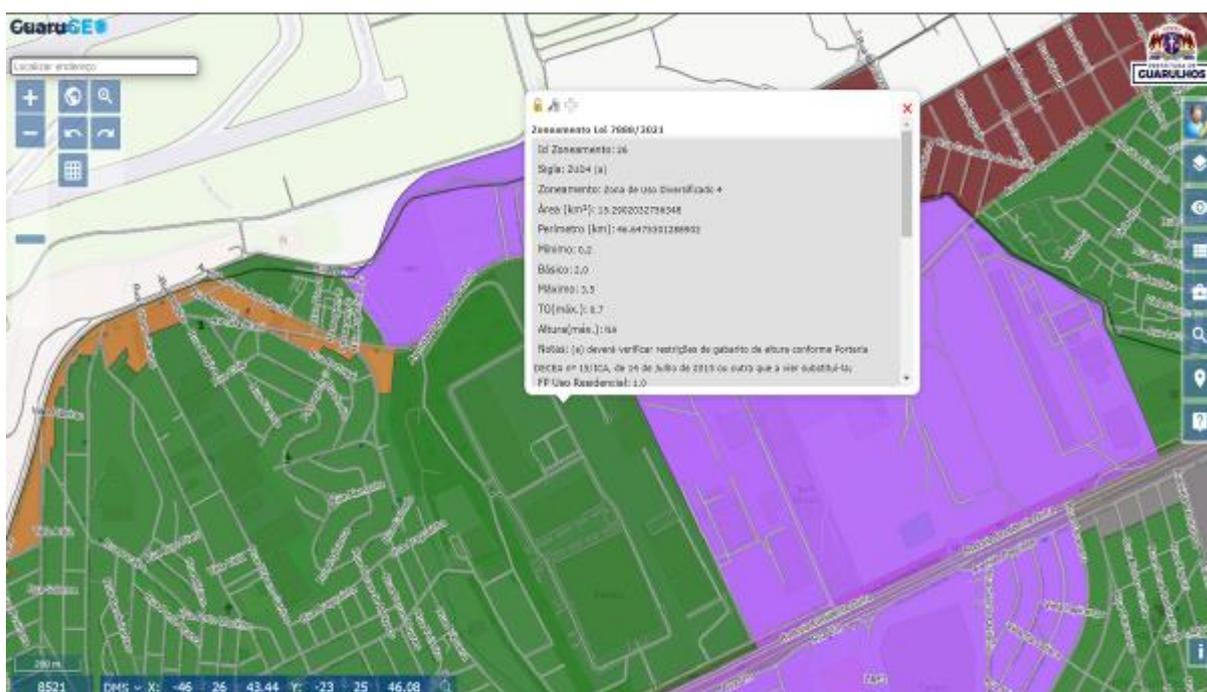


Imagem 2: Tela do GuarúGEO, onde informa-se o zoneamento do imóvel avaliando ser ZUD 4 (Zona de Uso Diversificada 4).

Flávio

Pela Lei nº 7.888, de 15 de janeiro de 2021 temos que:

“IV - ZUD-4: são áreas mais afastadas do centro histórico da cidade, inseridas nas Macrozonas de Dinamização, de Amortecimento e Urbanização Controlada e de Reestruturação Urbana e Ambiental, onde se pretende estimular a instalação de usos diversificados compatíveis com o uso residencial, permitindo-se média alta densidade construtiva mediante contrapartida financeira do Solo Criado que deverá ser utilizado para melhorar a infraestrutura urbana e social daquelas regiões;”

Então, verifica-se que, uma vez que se opte em alterar a utilização atual do imóvel avaliando (atualmente industrial, tendo sido o mesmo instalado em 1974), deverá ser adequado sua destinação ao novo zoneamento recebido pela Municipalidade.

4.2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL ORA AVALIANDO

O imóvel ora avaliando é descrito como lote urbano, com área de 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados), tendo como frente principal 149,35 m (centro e trinta e nove metros e trinta e cinco centímetros) com a Rodovia Presidente Dutra, recebendo ali a numeração km 214 + 250 m e frente secundária de 10,00 m (dez metros) com a Avenida Papa João Paulo I, recebendo ali a numeração 780.

Verifica-se que a topografia natural do imóvel (em aclave de até 5%) fora alterada, sendo que apenas a porção frontal do imóvel a preserva, sendo que o restante da área recebeu terraplenagem de patamar único, o que para fins avaliatórios determina a área como plana.

Em tal imóvel existiam no momento da diligência de vistoria realizada diversas edificações e benfeitorias (a serem detalhadas *a posteriori*), sendo a área construída total aproximada de 26.019,80 m², além de infraestrutura viária interna, composta de pavimentação e sistema de drenagem de águas pluviais, arbitrados em 10.017,00 m², destacam-se entre as benfeitorias:

- Galpão frontal, de área 8.064,00 m², pé direito livre estimado em seis metros, estrutura e fechamento em concreto pré-fabricado, estrutura de cobertura metálica com telhas em acrílico, fibrocimento e metálicas, contendo em seu interior banheiros independentes e piso industrial.

12

- Galpão traseiro, de área 11.520,00 m², pé direito livre estimado em seis metros, estrutura e fechamento em concreto pré-fabricado, estrutura de cobertura metálica com telhas em acrílico, fibrocimento e metálicas, contendo em seu interior banheiros independentes e piso industrial.
- Galpão lateral, de área 2692,50 m², pé direito estimado em cinco metros, estrutura de suporte e de cobertura metálica com telhas em acrílico, fibrocimento e metálicas, fechamento em painéis metálicas, piso industrial.
- Galpão do Refeitório, Cozinha, Sala de Reuniões, de área 836,50 m², pé direito estimado em quatro metros, estrutura metálica, fechamento em alvenaria, cobertura em telhas de fibrocimento e metálicas.
- Galpão do Depósito de Chapas, prolongamento do galpão traseiro, de área 640,00 m², estrutura metálica, cobertura e fechamento em peças metálicas, piso industrial.
- Prédio de escritórios, pavimento térreo e mezanino, de área 566,40 m², com estrutura em concreto, fechamento em alvenaria, estrutura de cobertura metálica e telhas de fibrocimento.
- Sistemas de Caixas d'água, sendo duas torres elevadas, uma com capacidade de 510 m³ e outra de 70 m³, em anéis de concreto armado, além de caixa d'água subterrânea com casa de bombas, em concreto armado e capacidade de 400 m³.

13

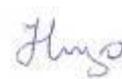
- Diversas edificações de características construtivas semelhantes em estrutura em concreto armado, cobertura em laje impermeabilizada, fechamento lateral em alvenaria de tijolos, sendo adaptadas para diversas funções, tendo áreas de 171,00 m², 173,80m², 252,70 m², 294,00 m², 108,50 m² e 15,00 m².
- Galpões com estrutura metálica, fechamento misto em alvenaria de blocos em concreto e peças metálicas, com cobertura metálica e em fibrocimento, sendo o primeiro convertido em salão de jogos e depósito de área 83,50 m² e um segundo, utilizado como depósito de área 59,00 m².
- Diversas coberturas metálicas, sendo a cobertura da exaustão com 68,50 m² de área; sucateamento com área de 36,00 m², coberturas na parte frontal (em péssimo estado) com 252,00 m² de área.
- Guarita frontal, em estrutura mista metálica e em concreto, com fechamento em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, com banheiros independentes, com 91,00 m².
- Cabine primária de energia, em estrutura em concreto, cobertura em laje impermeabilizada, fechamento em alvenaria de blocos de concreto, área de 22,90 m².
- Guarita interna elevada, em estrutura em concreto, cobertura em laje impermeabilizada, fechamento em alvenaria de blocos de concreto, área de 4,50 m².

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

“e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br



Pela diversidade de classes e estados de conservação serão as edificações classificadas individualmente, descritas conjuntamente com a avaliação das mesmas.



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA**

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 2253621/2022

Certidão emitida em Guarulhos, 17 de Outubro de 2022 às 10:27:29.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de VGP SERVIÇOS E INVESTIMENTOS S/A, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RODOVIA DUTRA, PRESIDENTE, lote(s) GLEBA 3, Quadra: NÃO HÁ Complemento +250M-P.S., Bairro/Loteamento CUMBICA sob o nº 0 antigo KM 214, com área de 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados) , e fração ideal de 100,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Edif. Indus. Médio , e utilizado para fins Industrial , com área construída de 26.388,62 m² (vinte e seis mil trezentos e oitenta e oito metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **091.80.95.4536.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS) , de R\$ 25.237.185,94 (VINTE E CINCO MILHOES E DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL E CENTO E OITENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 19.710.332,04 (DEZENOVE MILHOES E SETECENTOS E DEZ MIL E TREZENTOS E TRINTA E DOIS REAIS E QUATRO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 44.947.517,98 (QUARENTA E QUATRO MILHOES E NOVECENTOS E QUARENTA E SETE MIL E QUINHENTOS E DEZESSETE REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2022.

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

FO9BC3BE1E0125CEC9FCC6776F50E84803

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

Imagem 3: Certidão de Valor Venal para o imóvel avaliando.

5- AVALIAÇÃO

Este trabalho foi baseado em métodos e conceitos consagrados, recomendados pela moderna técnica avaliatória, através do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia de Engenharia, e atendendo as prescrições da NBR 14.653 – Avaliações de Bens;

De acordo com as Normas acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando. No presente caso, para obtenção do valor de mercado do imóvel usaremos uma conjunção de métodos, (Método Evolutivo), quais sejam:

Método Comparativo Direto - Terreno

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou média ponderada indicada por importantes transações imobiliárias, sendo uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado é feita através de um processo de análise de correlação de valores de propriedades em oferta para venda ou que foram vendidas.

A segurança desta técnica depende:

16

- 1- Do grau de comparabilidade de cada propriedade com aquela sob avaliação.
- 2- Da época ou data de venda.
- 3- Da verificação das condições de venda.
- 4- Número significativo de ofertas através de consultas a agentes imobiliários registrados (Creci).
- 5- Características de influência significativa na composição, reduzindo ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, situação e características.
- 6- Inexistência de influência externa.

Construções: Metodologia para Determinação dos Custos das Construções e Benfeitorias

As construções e benfeitorias serão avaliadas através da composição orçamentária de custos, utilizando-se o “Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices - SINAPI”, levando-se em conta suas características construtivas individuais, padrão, tipo, utilização funcional e o BDI sobre o valor unitário.

17

Os valores unitários sofrerão depreciação em função da idade aparente da construção, determinada por seu estado de conservação, funcionalidade, adequação e obsolescência.

Método de Ross e Critério de Heidecke

Para cálculo da depreciação das construções por idade aparente e estado de conservação, adotamos o método misto Ross (depreciação por idade) Heidecke (depreciação por estado de conservação), utilizando-se as seguintes fórmulas:

$$\alpha = 1/2. (x/n + x^2/n^2)$$

$$k1 = [\alpha + (1 - \alpha) c] Vd 2$$

onde:

α – fator do método de Ross

k1 – depreciação total

c – coeficiente de Heidecke

x – idade do imóvel

Vd – valor depreciável

A vida útil foi determinada em função do tipo de edificação, de acordo com a tabela do *Bureau of International Revue*.

Coeficiente de depreciação (k1): também denominado “fator de depreciação por idade e conservação (FIC), é o fator extraído das

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

18

tabelas de depreciação física e estado de conservação pelo critério de Ross Heidecke, e foi calculado através da fórmula:

$$k1 = (100 - \text{Índice da Tabela})/100$$

QUADRO A

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Depreciação pelo estado de conservação – IBAPE/SP



Critério Adotado para Avaliação do Valor de Mercado

Este valor pode ser definido como o preço máximo que o imóvel poderia alcançar quando colocado a venda no mercado, através do seu proprietário, com o mesmo desejando vendê-lo, agindo de forma livre e sem interesses específicos ou particulares, e o comprador estando interessado em comprá-lo com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para utilização imediata, se dispendo a pagar para ocupá-lo, sem contudo estar compelido à compra, em outras palavras, corresponderia ao preço obtido através de uma livre compra e venda à vista (Stanley L. Mc Michael – Mc Michael's Appraising Manual – 4ª Edição – Prentice Hall, Englewood Cliffs, N.J., U.S.A – página 15).

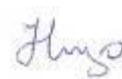
O Valor de Mercado pode ser definido como:

“Um certo valor que além de satisfazer o proprietário, é o máximo que pretendos compradores se dispõem a pagar para ocupar o imóvel, ambos agindo de forma livre na negociação para venda em mercado.”

Fator de Comercialização: é o fator aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso para cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta/procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior a unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região

20

onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.



5.1- DAS AMOSTRAS




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2022		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 36,03	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA JULIA GAIOLI			NÚMERO : 1544		
COMP. :	BAIRRO : Água Chata		CIDADE : GUARULHOS - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	46.287,00	TESTADA - (cf) m	201,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	230,28
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	em aclive de 3% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Industrial	ÁREA CONSTRUIDA :	5.000,00 M ²
PADRÃO CONSTR. :	galpão médio	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes			
COEF. PADRÃO :	1,326	IDADE REAL :	35 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,566
CUSTO BASE (R\$) :		1,00			
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	3.752,58	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oleto	VALOR VENDA (R\$) :	29.606.020,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Wilians Meda Empreendimentos Imobiliários				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-24414141				
OBSERVAÇÃO :					
https://www.wmi.imb.br/immobile/area-agua-chata-guarulhos-47000m2-code-21016					
Valor Edificações: R\$ 5.393.980,00					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hoc :	2,55	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	575,58
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.070,93
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	3.5980
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0045
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

23



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 36,03	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA LADISLAU KARDOS		NÚMERO : 1498	
COMP.:	BAIRRO : Cidade Aracília	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	19.286,00	TESTADA - (cf) m	87,30
PROF. EQUIV. (Pe) :			220,92
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Sim
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Industrial
ÁREA CONSTRUÍDA :			10.664,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	galpão médio	CONSERVAÇÃO :	f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO:	1,326	IDADE REAL : 35	anos
COEF.DE DEPRECIACÃO (k):			0,566
CUSTO BASE (R\$):			1,00
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	8.003,50	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferia	VALOR VENDA (R\$) :	18.495.720,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :			0,00
IMOBILIÁRIA :	Willians Meda Empreendimentos Imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-24414141		
OBSERVAÇÃO :			
https://www.wmi.imb.br/imovel/galpeo-cidade-aracilia-guarulhos-20-vagas-10000m2-code-18689			
Valor Edificações: R\$ 11.504.280,00			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	2,55	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	862,71
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.058,62
		VARIAÇÃO :	3,5454
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0030

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 17/10/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Flávio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU222706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código A456560.

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 40,94	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA PAPA JOÃO PAULO I		NÚMERO : 7810	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Bonsucesso	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	15.011,00	TESTADA - (cf) m	102,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			147,17
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Industrial
ÁREA CONSTRUÍDA :			9.723,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	galpão médio	CONSERVAÇÃO :	f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO:	1,326	IDADE REAL :	30 anos
COEF.DE DEPRECIACÃO (k):			0,597
CUSTO BASE (R\$):			1,00
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$):	7.696,94	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferia	VALOR VENDA (R\$) :	13.936.374,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :			0,00
IMOBILIÁRIA :	Willians Meda Empreendimentos Imobiliários		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-24414141
OBSERVAÇÃO :			
https://www.wmi.imb.br/imovel/galpeo-jardim-bonsucesso-guarulhos-30-vagas-9723m2-code-18412			
Valor Edificações: R\$ 11.063.626,00			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	2,12	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	835,06
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.605,52
		VARIAÇÃO :	3,1202
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0025

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENÇO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23, sob o número WGRU22706086130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código A4565660.

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2022		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 59,77	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA SARGENTO DA AERONAUTICA JAIME R PEREIRA			NÚMERO : 652		
COMP.:	BAIRRO : Água Chata		CIDADE : GUARULHOS - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	40.934,00	TESTADA - (cf) m	98,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	417,69
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	7.100,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	galpão médio	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,326	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,686	CUSTO BASE (R\$): 1,00
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$):	6.458,42	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferia	VALOR VENDA (R\$) :	47.690.260,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Willians Meda Empreendimentos Imobiliários				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-24414141				
OBSERVAÇÃO :					
https://www.cortempreendimentos.com.br/503/immovels/venda-galpao-cumbica-guarulhos-sp					
Valor Edificações: R\$ 12.309.740,00					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hoc :	1,14	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.048,39
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.240,61
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	2.1372
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0011
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	0,00				

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENÇO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23, sob o número WGRU22706086130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código A4565660.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 17/10/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Flávio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU222706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código A456560.

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

29



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 36,03	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ESTRADA VELHA GUARULHOS ARUJÁ		NÚMERO : 2114	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Fátima	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	14.744,00	TESTADA - (cf) m	368,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	40,07	ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano	CONSISTÊNCIA :	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	5.600,00 M²
PADRÃO CONSTR. : galpão médio	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes	COEF. PADRÃO :	1,326
IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,597	CUSTO BASE (R\$): 1,00
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	VALOR CALCULADO (R\$):	4.433,08
		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 8.627.861,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Willians Meda Empreendimentos Imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-24414141		
OBSERVAÇÃO :			
https://www.wmi.imb.br/imovel/galpeo-jardim-fatima-guarulhos-10-vagas-3000m2-code-17298			
Valor Edificações: R\$ 6.372.139,00			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	2,55	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	526,36
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.866,14
		VARIAÇÃO :	3,5454
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0048

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 17/10/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Flávio

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

31



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 22,93	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MANOEL FERNANDES GARROTE		NÚMERO : 555	
COMP.:	BAIRRO : Cumbica	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	97.594,00	TESTADA - (cf) m	300,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			325,31
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Sim
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Industrial
ÁREA CONSTRUÍDA :			10.939,40 M²
PADRÃO CONSTR.:	galpão médio	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,326	IDADE REAL :	15 anos
COEF.DE DEPRECIACÃO (k):			0,782
CUSTO BASE (R\$):			1,00
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$):	11.343,41	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferita	VALOR VENDA (R\$):	58.694.912,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):			0,00
IMOBILIÁRIA :	SKY Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-945732929	
OBSERVAÇÃO :			
https://imoveissky.com.br/imovel/pavilhao-galpao-a-venda-no-bairro-vila-nova-cumbica-em-guarulhos-sp/284			
Valor Edificações: R\$ 16.305.088,00			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	4,57	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	541,16
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.014,74
		VARIAÇÃO :	5,5709
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0084

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 17/10/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

33



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 32,75	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA URUCUÍ		NÚMERO : 260	
COMP.:	BAIRRO : Cidade Aracília	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	48.412,00	TESTADA - (cf) m	280,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			172,90
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Sim
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Industrial
ÁREA CONSTRUÍDA :			22.677,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	galpão médio	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,326	IDADE REAL : 25 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,721
CUSTO BASE (R\$):			1,00
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	21.680,26	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	23.836.677,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):			0,00
IMOBILIÁRIA :	Tecla House Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-20862344
OBSERVAÇÃO :	https://www.teclahouseimoveis.com.br/imovel/galpao-a-venda-20000-m-por-55000000-cidade-aracilia-guarulhos-sp/GA0031-TECR?from=sale		
Valor Edificações:	R\$ 31.163.323,00		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	2,90	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	442,69
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.726,68
		VARIAÇÃO :	3,9005
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0066

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

5.2- DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ÁREA NUA



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0002011-93.1992.8.26.0224

DATA : 17/10/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - GUARULHOS - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	127,74
<input type="checkbox"/> Testada	149,35
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	575,58	2.070,93
2	862,71	3.058,62
3	835,06	2.605,52
4	1.048,39	2.240,61
5	526,36	1.866,14
6	541,16	3.014,74
7	442,69	1.726,68

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil



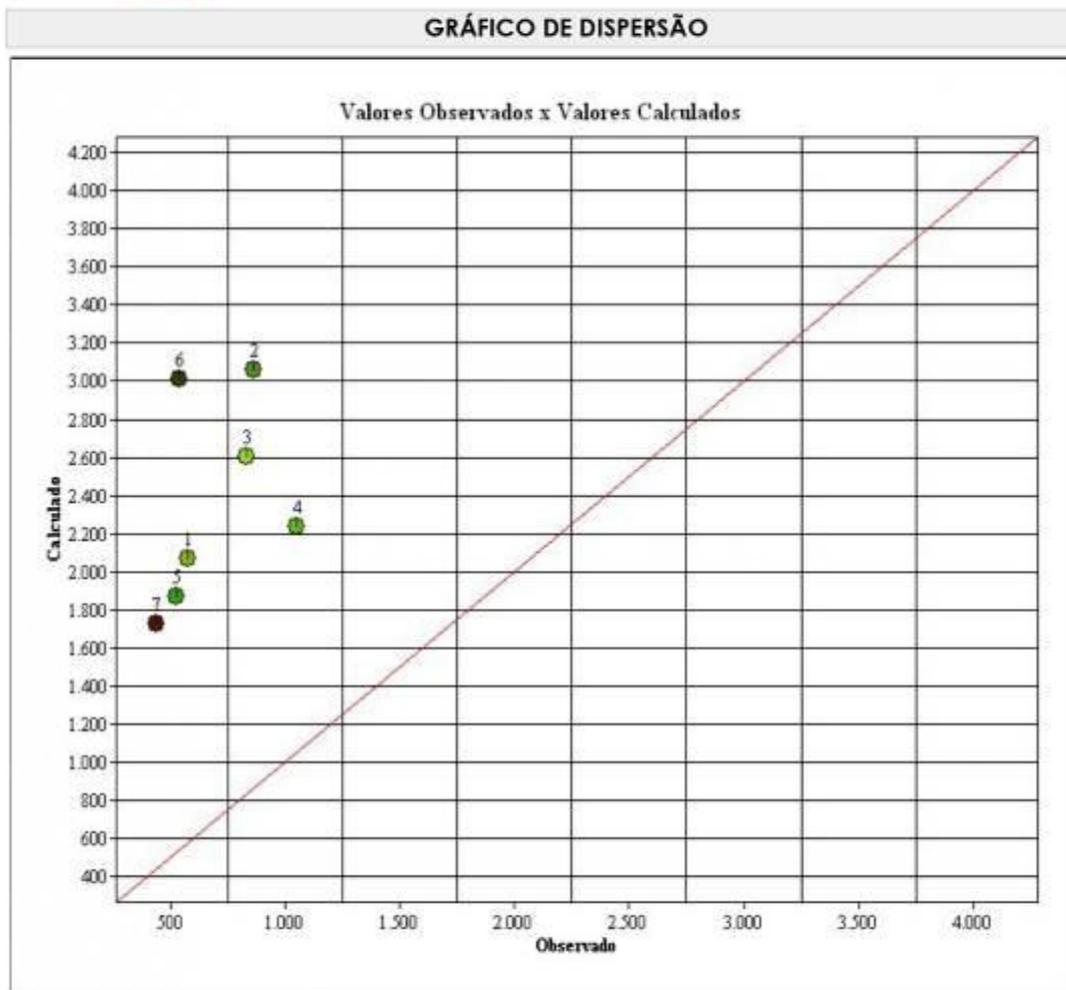
GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA JULIA GAIOLI ,1544	575,58	2.070,93	3,5980	1,0045
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA LADISLAU KARDOS ,1498	862,71	3.058,62	3,5454	1,0030
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AVENIDA PAPA JOÃO PAULO I ,7810	835,06	2.605,52	3,1202	1,0025
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AVENIDA SARGENTO DA AERONAUTICA JAIME R PEREII	1.048,39	2.240,61	2,1372	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/>	5 ESTRADA VELHA GUARULHOS ARUJÁ ,2114	526,36	1.866,14	3,5454	1,0048
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA MANOEL FERNANDES GARROTE ,555	541,16	3.014,74	5,5709	1,0084
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA URUCUÍ ,260	442,69	1.726,68	3,9005	1,0066

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

Flávio



Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

Flávio



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rodovia Presidente Dutra SN km 214 - Sentido São Paulo Cumbica Data : 17/10/2022
 Cliente : 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS
 Área m² : 100.000,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 690,28
 Desvio Padrão : 224,54
 - 30% : 483,19
 + 30% : 897,36

Coefficiente de Variação : 32,5300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.369,03
 Desvio Padrão : 535,30
 - 30% : 1.658,32
 + 30% : 3.079,74

Coefficiente de Variação : 22,6000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 'a <input checked="" type="checkbox"/>	1

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.369,03

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.369,03000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 236.903.429,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.077,68

INTERVALO MÁXIMO : 2.660,38

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.247,21

INTERVALO MÁXIMO : 2.490,85

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

40

Determinado o valor unitário da área de interesse em R\$ 2.369,03/m² (dois mil, trezentos e sessenta e nove reais e três centavos)

Temos que o valor do terreno será calculado conforme a seguinte expressão:

$$V = V_u \times A, \text{ onde:}$$

$V \rightarrow$ Valor da área

$V_u \rightarrow$ Valor por unidade de área

$A \rightarrow$ Área

Substituindo pelos valores:

$$V = R\$ 2.369,03 \times 100.000,00 \text{ m}^2$$

$$V = R\$ 236.903.000,00$$

5.3- CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

1- Cabine Primária



Área (m²):	22,9
Padrão:	2.2.1 - Galpão Padrão Econômico
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	30 anos (vida útil consumida 50%)
FOC:	0,6096
R ₈ N:	0,3600
CUB:	R\$ 1.906,94
VALOR:	R\$ 9.583,41

2- Balança



Área (m²):	9
Padrão:	2.2.1 - Galpão Padrão Econômico
Estado:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Idade Aparente:	30 anos (vida útil consumida 50%)
FOC:	0,5344
R ₈ N:	0,3600
CUB:	R\$ 1.906,94
VALOR:	R\$ 3.301,78

3- Departamento Jurídico e Sala dos Transformadores



Área (m²):	171,00
Padrão:	2.2.2 - Galpão Padrão Simples
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	30 anos (vida útil consumida 50%)
FOC:	0,6096
R ₈ N:	0,7260
CUB:	R\$ 1.906,94
VALOR:	R\$ 144.316,08

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

43

4- Cobertura Exaustão



Área (m²):	68,5
Padrão:	3.1.2- Cobertura Padrão Médio
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	10 anos (vida útil consumida 50%)
FOC:	0,6096
R ₈ N:	0,2460
CUB:	R\$ 1.906,94
VALOR:	R\$ 19.588,79

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

Flávio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23, sob o número WGRU22706086130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código A456560.

5- Salas dos Compressores e Laboratório



Área (m²):	173,80
Padrão:	2.2.2 - Galpão Padrão Simples
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	30 anos (vida útil consumida 50%)
FOC:	0,6096
R ₈ N:	0,7260
CUB:	R\$ 1.906,94
VALOR:	R\$ 146.679,15

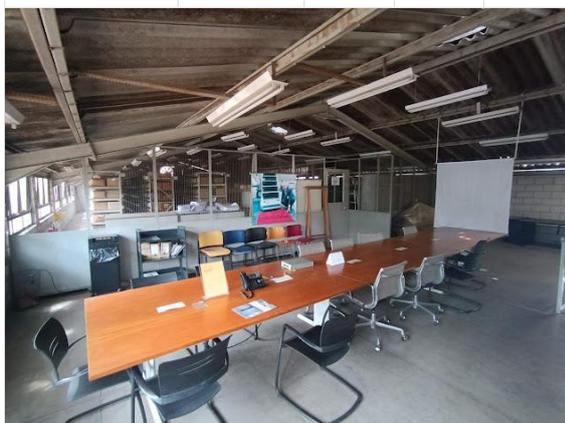
Flávio

6- Caldeiraria e Almoxarifado



Área (m²):	252,70
Padrão:	2.2.2 - Galpão Padrão Simples
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	30 anos (vida útil consumida 50%)
FOC:	0,6096
R ₈ N:	0,7260
CUB:	R\$ 1.906,94
VALOR:	R\$ 213.267,09

7- Escritórios (dois pavimentos)



Área (m²):	566,40
Padrão:	2.1.1 - Escritório Padrão Econômico
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	25 anos (vida útil consumida 35,71%)
FOC:	0,6952
R ₈ N:	0,7800
CUB:	R\$ 1.906,94
VALOR:	R\$ 585.685,73

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

47

8- Sala de Transformadores, Administrativo e Vestiários



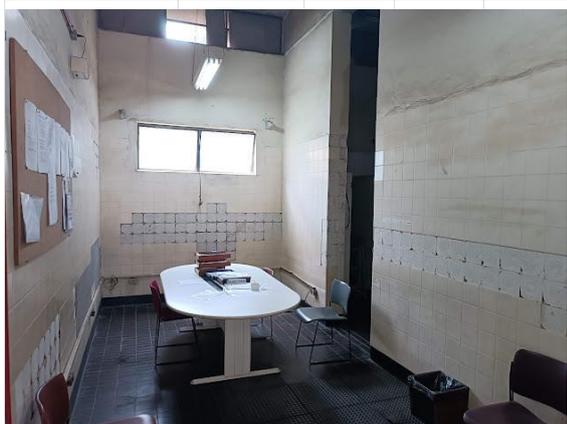
Área (m²):	294,00
Padrão:	2.2.2 - Galpão Padrão Simples
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	30 anos (vida útil consumida 50%)
FOC:	0,6096
R ₈ N:	0,7260
CUB:	R\$ 1.906,94

VALOR: R\$ 248.122,38

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

48

9- Ambulatório e Laboratório

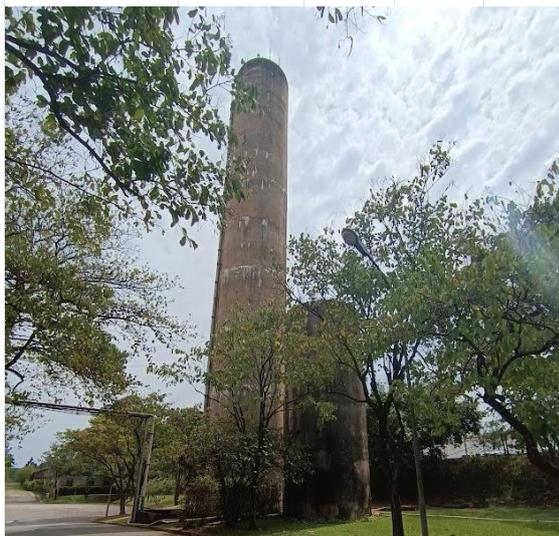


Área (m²):	108,50
Padrão:	2.2.2 - Galpão Padrão Simples
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	30 anos (vida útil consumida 50%)
FOC:	0,6096
R ₈ N:	0,7260
CUB:	R\$ 1.906,94
VALOR:	R\$ 91.568,97

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

49

10- Caixas D'água



Volume (m³): 510m³ e 70m³
 Idade Aparente: 30 anos (vida útil consumida 75%)

RESERVATÓRIO ELEVADO EM CONCRETO ARMADO, CIRCULAR, CAPACIDADE DE 100m³				
Construção de Reservatório Elevado				
Construção do reservatório em concreto armado, elevado, com capacidade para 100m³ e altura de 20,00m, executado pelo processo de anéis pré moldados em concreto ou formas metálicas trepantes, compreendendo fundos e tampa em concreto, bem como serviços de impermeabilização e execução da fundação.				
	gl	1,00	128.700,00	128.700,00
Subtotal				128.700,00
Infra estrutura				
Concretagem de fundação com concreto usinado bombeável, Fck 25 Mpa				
	m³	14,23	320,00	4.553,60
Forma tábua para concreto em fundação, c/ reaproveitamento 2x				
	m²	25,31	55,52	1.405,21
Armação utilizando Aço 60 DE 6.3 mm - montagem				
	kg	48,95	9,73	476,28
Armação utilizando Aço 50 DE 12.5 mm - montagem				
	kg	14,33	5,94	85,12
Armação utilizando Aço 50 DE 16.0 mm - montagem				
	kg	373,71	4,35	1.625,64
Estaca pré-moldada de concreto, seção circular, capacidade de 35 toneladas, conforme projeto				
	m	100,00	160,92	16.092,00
Subtotal				24.237,85
Montagem da Estação de Recalque de Água Tratada				
Equipamentos Eletromecânicos				
Padrão de entrada de energia elétrica trifásica com 50 amperes, conforme normas da Copel				
	un.	1,00	936,33	936,33
Tubos e conexões em ferro dúctil para montagem da tubulação de sucção e recalque dos conjuntos moto bombas e interligações com o reservatório elevado de distribuição, em ferro dúctil com flanges diâmetro DN 150.				
	un.	6,00	398,77	2.392,62
Tubos e conexões em ferro dúctil para montagem da tubulação de sucção e recalque dos conjuntos moto bombas e interligações com o reservatório elevado de distribuição, em ferro dúctil com flanges diâmetro DN 100.				
	un.	23,00	116,78	2.685,94
Subtotal				6.014,89
TOTAL DA CONSTRUÇÃO DO RESERVATÓRIO ELEVADO				158.952,74

Valor: R\$ 230.481,47

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENÇO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23, sob o número WGRU22706086130. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código A456560.

11- Sala de bombas e Caixa d'água inferior



Área (m²):	59,00
Padrão:	2.2.2 - Galpão Padrão Simples
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	30 anos (vida útil consumida 50%)
FOC:	0,6096
R ₈ N:	0,7260
CUB:	R\$ 1.906,94
VALOR:	R\$ 49.793,27

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

51

12- Salão de Reunião, Refeitório, Cozinha



Área (m²):	836,50
Padrão:	2.2.2 - Galpão Padrão Simples
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	20 anos (vida útil consumida 33,33%)
FOC:	0,7056
R ₈ N:	0,7260
CUB:	R\$ 1.906,94
VALOR:	R\$ 817.143,19

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

52

13- Salão de Jogos, Depósito



Área (m²):	83,50
Padrão:	2.2.2 - Galpão Padrão Simples
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	20 anos (vida útil consumida 33,33%)
FOC:	0,7056
R ₈ N:	0,7260
CUB:	R\$ 1.906,94

VALOR: R\$ 81.567,79

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

14- Cobertura Sucateamento



Área (m²):	36,00
Padrão:	3.1.2- Cobertura Padrão Médio
Estado:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Idade Aparente:	10 anos (vida útil consumida 50%)
FOC:	0,5344
R ₈ N:	0,2460
CUB:	R\$ 1.906,94
VALOR:	R\$ 9.024,87

15- Depósito



Área (m²):	59,00
Padrão:	2.2.1 - Galpão Padrão Simples
Estado:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Idade Aparente:	20 anos (vida útil consumida 33,33%)
FOC:	0,6128
R ₈ N:	0,7260
CUB:	R\$ 1.906,94
VALOR:	R\$ 50.054,65

16- Guarita Interna



Área (m²):	4,50
Padrão:	2.2.1 - Galpão Padrão Econômico
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	10 anos (vida útil consumida 16,67%)
FOC:	0,7944
R ₈ N:	0,3600
CUB:	R\$ 1.906,94

VALOR: R\$ 2.454,09

17- Depósito de Chapas



Área (m²):	640,00
Padrão:	2.2.2 - Galpão Padrão Simples
Estado:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Idade Aparente:	20 anos (vida útil consumida 33,33%)
FOC:	0,6128
R ₈ N:	0,7260
CUB:	R\$ 1.906,94

VALOR: R\$ 542.965,68

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

55

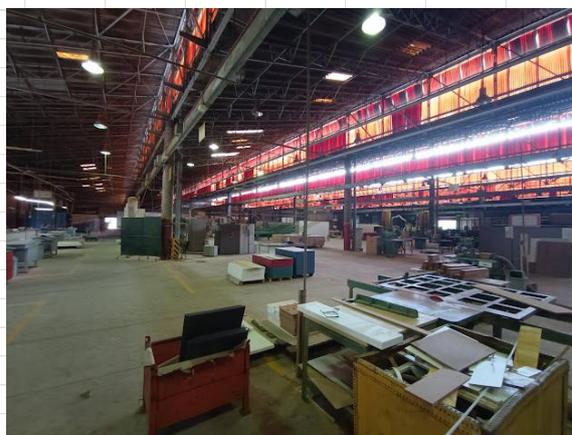
18- Galpão Divisão Metalúrgica



Área (m²):	11520,00
Padrão:	2.2.3 - Galpão Padrão Médio
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	30 anos (vida útil consumida 37,50%)
FOC:	0,6832
R ₈ N:	1,3260
CUB:	R\$ 1.906,94

VALOR: R\$ 19.901.274,47

19- Galpão Divisão Madeira



Área (m²):	8064,00
Padrão:	2.2.3 - Galpão Padrão Médio
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	30 anos (vida útil consumida 37,50%)
FOC:	0,6832
R ₈ N:	1,3260
CUB:	R\$ 1.906,94

VALOR: R\$ 13.930.892,13

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

56

20- Galpão Lateral



Área (m²):	2692,50
Padrão:	2.2.1 - Galpão Padrão Simples
Estado:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Idade Aparente:	20 anos (vida útil consumida 33,33%)
FOC:	0,6128
R ₈ N:	0,7260
CUB:	R\$ 1.906,94

VALOR: R\$ 2.284.273,59

21- Coberturas



Área (m²):	252,00
Padrão:	3.1.2- Cobertura Padrão Médio
Estado:	Necessitando de reparos importantes a sem valor (h)
Idade Aparente:	15 anos (vida útil consumida 75%)
FOC:	0,2680
R ₈ N:	0,2460
CUB:	R\$ 1.906,94

VALOR: R\$ 31.681,63

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

57

22- Depósito



Área (m²):	15,00
Padrão:	2.2.1 - Galpão Padrão Econômico
Estado:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Idade Aparente:	20 anos (vida útil consumida 33,33%)
FOC:	0,6128
R ₈ N:	0,3600
CUB:	R\$ 1.906,94

VALOR: R\$ 6.310,29

23- Guarita



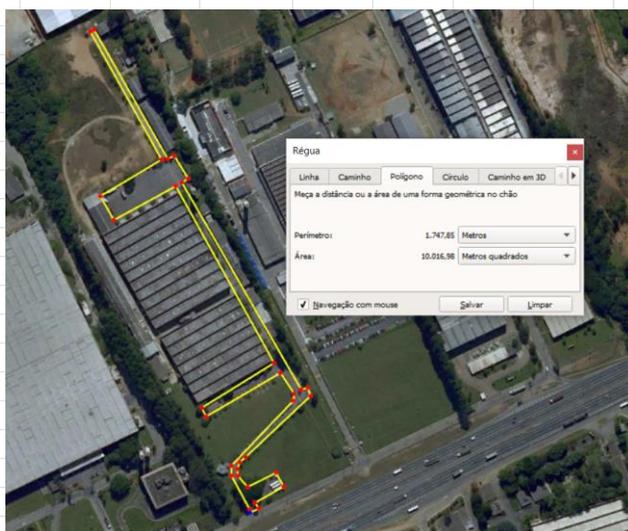
Área (m²):	91,00
Padrão:	2.1.1 - Escritório Padrão Econômico
Estado:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Idade Aparente:	20 anos (vida útil consumida 28,57%)
FOC:	0,6384
R ₈ N:	0,7800
CUB:	R\$ 1.906,94

VALOR: R\$ 86.410,38

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

58

24- Vias Internas (Arbitramento)



Área (m²): 10017,00
 Estado: Necessitando de reparos simples a importantes (f)
 Idade Aparente: 30 anos (vida útil consumida 100% - Valor Residual de 10%)

PAVIMENTAÇÃO CBUQ				1.041,91	1.352,10
SERVICIOS PRELIMINARES					
PLACA DE OBRA EM CHAPA DE AÇO GALVANIZADO	3,00	M2	316,17	948,51	1.230,88
TERRAPLENAGEM (abertura de caixa)				8,32	10,80
ESCAVAÇÃO MECÂNICA DE MATERIAL 1ª CATEGORIA, PROVENIENTE DE CORTE DE SUBLEITO (COM TRATOR ESTEIRAS 80HP)	1,00	M3	1,68	1,68	2,18
TRANSPORTE LOCAL COM CAMINHÃO BASCULANTE 6 M3, RODOVIA PAVIMENTADA (PARA DISTANCIAS SUPERIORES A 4 KM)	4,00	M3xKM	1,14	4,56	5,92
ESPAFHAMENTO DE MATERIAL DE 1ª CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRA COM 153HP	1,00	M3	2,08	2,08	2,70
PAVIMENTAÇÃO				85,08	110,42
REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO DE SUBLEITO ATÉ 20 CM DE ESPESSURA	1,00	M2	1,16	1,16	1,51
ESCAVAÇÃO, CARGA E TRANSPORTE DE MATERIAL DE 1ª CATEGORIA COM TRATOR SOBRE ESTEIRAS 347 HP E CACAMBA 6M3, DMT 50 A 200M	1,00	M3	4,53	4,53	5,88
BASE DE SOLO ARENOSO FINO, COMPACTAÇÃO 100% PROCTOR MODIFICADO	1,00	M3	10,76	10,76	13,96
BASE DE SOLO - BRITA (50/60), MISTURA EM USINA, COMPACTAÇÃO 100% PROCTOR MODIFICADO, EXCLUSIVE ESCAVACAO, CARGA E TRANSPORTE	1,00	M3	49,14	49,14	63,77
IMPRIMACAO DE BASE DE PAVIMENTAÇÃO COM EMULSAO CM-30	1,00	M2	4,53	4,53	5,88
PINTURA DE LIGACAO COM EMULSAO PR-1C	4,00	M2	1,24	1,24	1,61
TRANSPORTE LOCAL DE MASSA ASFALTICA - PAVIMENTAÇÃO URBANA	4,00	M3xKM	0,78	3,12	4,05
FABRICAÇÃO E APLICAÇÃO DE CONCRETO BETUMINOSO USINADO A QUENTE(CBUQ)CAP 50/70, EXCLUSIVE TRANSPORTE	0,05	T	203,75	10,60	13,76
DRENAGEM				60,98	79,14
LOCAÇÃO DE REDES DE ÁGUA OU DE ESGOTO	1,00	M	0,83	0,83	1,08
MEIO-FIO COM SARJETAS, EXECUTADO COM TUBULOS DE 30X80CM MEIO-FIO 15X10CM X H=23CM, INCLUSIVE ESCO E ACERTO FAIXA 0,45M	1,00	M	26,96	26,96	34,86
EXECUÇÃO DE PASSARELO (CALÇADA) EM CONCRETO 12 MPa, TRAÇO 1:3:5 (CIMENTO:AREIA:BRITA), PREPARO MECÂNICO, ESPESSURA 7CM, COM JUNTA DE DILATAÇÃO EM MADEIRA, INCLUSIVE LANÇAMENTO E ADENSAMENTO	1,00	M2	33,29	33,29	43,20
SINALIZAÇÃO VIÁRIA				280,43	363,91
SINALIZAÇÃO HORIZONTAL COM TINTA RETRORREFLETIVA A BASE DE RESINA ACRILICA COM MICROESFERAS DE VIDRO	1,00	M2	18,20	18,20	23,62
Forn. e implantação placa sinaliz. semi-relativa	1,00	M2	223,15	223,15	289,58
Insumo TUBO AÇO GALV/C/ COSTURA NBR 5580 CLASSE LEVE DN 65MM (2.1/2") E = 3,35MM - 6,23KG/M	1,00	M	39,08	39,08	50,71
TOTAIS				1.383,32	1.795,15

VALOR: R\$ 1.798.201,76

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

Flávio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código A456560.

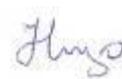
FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

59

Benfeitoria	Área (m²)	Foc	R ₈ N	Valor	A x Foc	A x R ₈ N
1	22,90	0,6096	0,360	R\$ 9.583,41	13,9598	8,2440
2	9,00	0,5344	0,360	R\$ 3.301,78	4,8096	3,2400
3	171,00	0,6096	0,726	R\$ 144.316,08	104,2416	124,1460
4	68,50	0,6096	0,246	R\$ 19.588,79	41,7576	16,8510
5	173,80	0,6096	0,726	R\$ 146.679,15	105,9485	126,1788
6	252,70	0,6096	0,726	R\$ 213.267,09	154,0459	183,4602
7	566,40	0,6952	0,780	R\$ 585.685,73	393,7613	441,7920
8	294,00	0,6096	0,726	R\$ 248.122,38	179,2224	213,4440
9	108,50	0,6096	0,726	R\$ 91.568,97	66,1416	78,7710
10	580,00			R\$ 230.481,47		
11	59,00	0,6096	0,726	R\$ 49.793,27	35,9664	42,8340
12	836,50	0,7056	0,726	R\$ 817.143,19	590,2344	607,2990
13	83,50	0,7056	0,726	R\$ 81.567,79	58,9176	60,6210
14	36,00	0,5344	0,246	R\$ 9.024,87	19,2384	8,8560
15	59,00	0,6128	0,726	R\$ 50.054,65	36,1552	42,8340
16	4,50	0,7944	0,360	R\$ 2.454,09	3,5748	1,6200
17	640,00	0,6128	0,726	R\$ 542.965,68	392,1920	464,6400
18	11520,00	0,6832	1,326	R\$ 19.901.274,47	7870,4640	15275,5200
19	8064,00	0,6832	1,326	R\$ 13.930.892,13	5509,3248	10692,8640
20	2692,50	0,6128	0,726	R\$ 2.284.273,59	1649,9640	1954,7550
21	252,00	0,2680	0,246	R\$ 31.681,63	67,5360	61,9920
22	15,00	0,6128	0,360	R\$ 6.310,29	9,1920	5,4000
23	91,00	0,6384	0,780	R\$ 86.410,38	58,0944	70,9800
24	10017,00			R\$ 1.798.201,76		
Soma	36616,80			R\$ 41.284.642,64		
Soma Edificações	26019,80	13,5704	14,3760	R\$ 39.255.959,42	17364,7423	30486,3420
					Média:	0,6674
					Coef. K	0,5842

Fica então determinado o valor total das benfeitorias existentes no imóvel avaliando em:

$$Vb = R\$ 41.284.642,64$$



5.4- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O Valor Total será dado pela soma da área nua e das benfeitorias existentes, sendo calculado conforme a seguinte expressão:

$$V_{ti} = V + V_b, \text{ onde:}$$

V_{ti} → Valor total de indenização

V → Valor da área nua

V_b → Valor das construções e benfeitorias atingidas

Substituindo pelos valores:

$$V_{ti} = R\$ 236.903.000,00 + R\$ 41.284.642,64$$

$$V_{ti} = R\$ 278.187.642,64$$

6- CONCLUSÃO

Ante o exposto, este Jurisperito conclui que:

- O valor real de venda para o imóvel denominado “GLEBA 3”, com entrada principal pela Rodovia Presidente Dutra, km 214 + 250m e entrada secundária pela Avenida Papa João Paulo I, 780, Cumbica, Guarulhos – SP, perfaz:

R\$ 278.187.642,64

**(duzentos e setenta e oito milhões, cento e oitenta e sete mil, seiscentos e quarenta e dois reais e sessenta e quatro centavos),
data-base Outubro de 2022.**

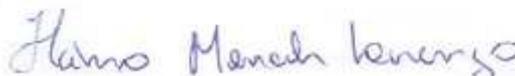
TERMO DE ENCERRAMENTO

Esse Laudo é composto de 65 (sessenta e cinco) páginas assinadas rubricadas e assinadas, sendo 62 (sessenta e duas) páginas o corpo principal e 03 (três) páginas o anexo – resposta a quesitos.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Laudo submetendo-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento

Guarulhos, 31 de outubro de 2022.



FLÁVIO MENAH LOURENÇO
CREA nº 5061087380/D

ANEXO - RESPOSTAS AOS QUESITOS

Foram encontrados quesitos do Exequente e da Executada, não tendo encontrados, s.m.j., quesitos deste MM. Juízo.

QUESITOS DO EXEQUENTE – FLS. 4564

1. Queira o Sr. Perito informar a área efetiva das edificações erguidas sobre o terreno do imóvel a ser avaliado.

Resposta: Pela documentação acostada nos autos às fls. 1125 havia, em 1997, a área construída de 26.388,62 m², sendo verificado em arbitramento fundamentado na diligência de vistoria uma área edificada de 26.019,80 m², condizente com o hiato entre a referida documentação e a diligência de vistoria realizada.

2- Indicar o padrão construtivo, estado de conservação e eventuais características especiais das edificações.

Resposta: O assunto está bem detalhado no corpo deste Laudo.

3- Existência e quantificação de eventuais benfeitorias existentes, para além das edificações.

Resposta: O assunto está bem detalhado no corpo deste Laudo.

4- Caracterização do entorno quanto ao uso, ocupação e valorização imobiliária

Resposta: O assunto está bem detalhado no corpo deste Laudo.

QUESITOS DA EXECUTADA – FLS. 4560

1. *Queira o Sr. Perito caracterizar o imóvel quanto ao seu padrão construtivo e estado de conservação atual. O imóvel encontra-se em condições normais de uso e ocupação?*

Resposta: O assunto está bem detalhado no corpo deste Laudo.

2. *Pede-se ao Sr. Perito que descreva o imóvel objeto da presente análise em termos de sua localização, zoneamento, inserção mercadológica e urbana.*

Resposta: O assunto está bem detalhado no corpo deste Laudo.

3. *O imóvel se encontra em ponto de boa visibilidade, em importante rodovia que interliga a Capital a outros municípios e estados?*

Resposta: A resposta é positiva: o imóvel avaliando possui frente principal para a Rodovia Presidente Dutra, sentido Capital.

4. *Queira o Sr. Perito informar se o edifício em análise se encontra devidamente licenciado perante os órgãos municipais e estaduais pertinentes para a atividade a que se destina.*

Resposta: A resposta é em geral positiva: encontra-se encartado nos auto,s às fls. 1125, projeto de regularização, datado de 13/10/1997.

Ainda que seja a mesma de 25 anos atrás, foi possível verificar que as edificações existentes no momento da diligência de vistoria realizada são praticamente as mesmas.

5. *Queira o Sr. Perito determinar o valor de mercado do imóvel em análise considerando os métodos preconizados pelas normas técnicas aplicáveis (ABNT NBR 14653 partes 1 e 3 e IBAPE/SP).*

65

Resposta: Foi determinado o valor real de R\$ 278.187.642,64 (duzentos e setenta e oito milhões, cento e oitenta e sete mil, seiscentos e quarenta e dois reais e sessenta e quatro centavos), data-base Outubro de 2022, para o imóvel avaliando.

6. Protesta-se pela apresentação de quesitos suplementares.

Resposta: Esse Jurisperito coloca-se a disposição para respondê-los.