

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARULHOS - SP**

Nº de folhas: 35 (trinta e cinco)

Tipo de Petição: Laudo Avaliatório

PROCESSO: 1014019-74.2018.8.26.0224

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da Ação de Despejo por falta de Pagamento, requerida por **Antônio Bassan**, em face de **Anderson Claudio da Silva Santos**, vem respeitosamente à presença de V. Exa, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

1- Considerações Preliminares

Antônio Bassan, propôs Ação de despejo por falta de Pagamento em face de Anderson Claudio da Silva Santos, pelos motivos a seguir expostos resumidamente:

- Em razão do lapso temporal decorrido entre a avaliação e a presente data, necessário a reavaliação do bem, ante a evidente alteração fática do mercado imobiliário, que não é alcançado pela mera atualização monetária do valor, o que não se admite.

-Solicitação da avaliação do imóvel:

Um Prédio Residencial, Sito à Rua Trairi, nº 127 atual e nº 06 antigo e seu respectivo terreno designado pelo lote 06, da quadra 10 do loteamento denominado "Jardim Ottawa", com terreno de 250,00 m². Descritos na Matricula nº 67.658 do 1º CRI na Inscrição Cadastral 093.73.95.01.002 / 01.002.

Requer:

- Citação do Requerido.
- A Avaliação do Imóvel.
- Dá-se à causa o valor de R\$58.384,08

2- Objetivo da Perícia

Avaliação do Prédio Residencial, sito à Rua Trairi, nº 127 atual e nº 06 antigo e seu respectivo terreno designado pelo lote 06, da quadra 10 do loteamento denominado "Jardim Ottawa", com terreno de 250,00 m². Descritos na Matricula nº 67.658 do 1º CRI na Inscrição Cadastral 093.73.95.01.002 / 01.002.

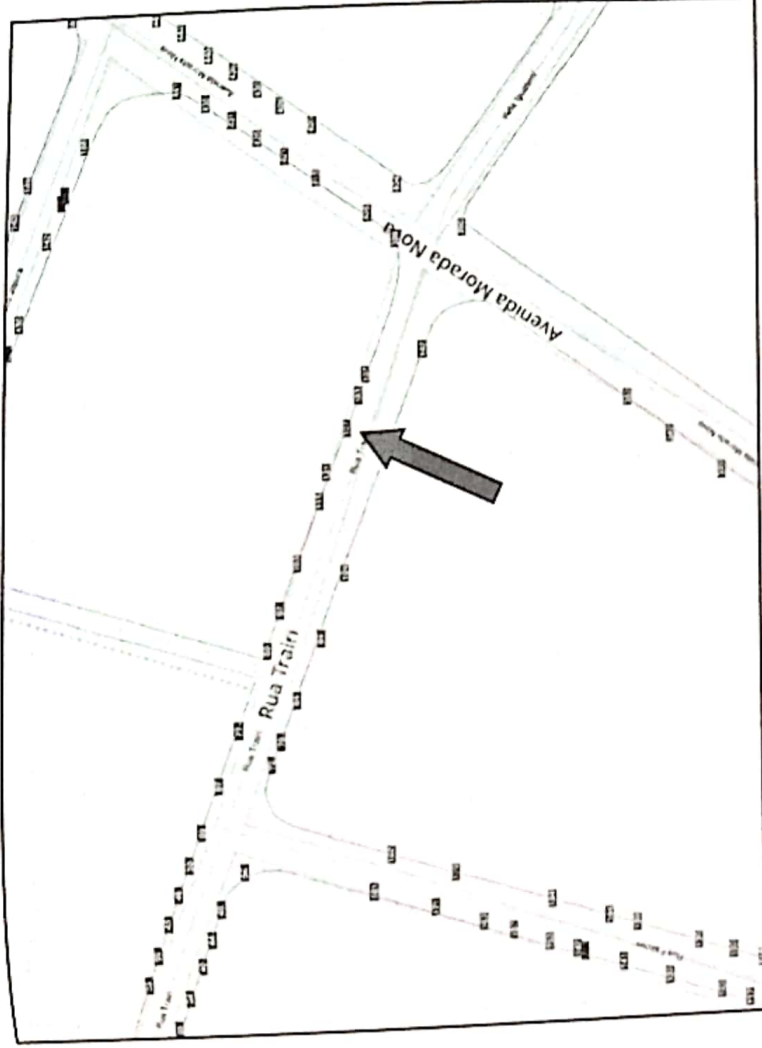
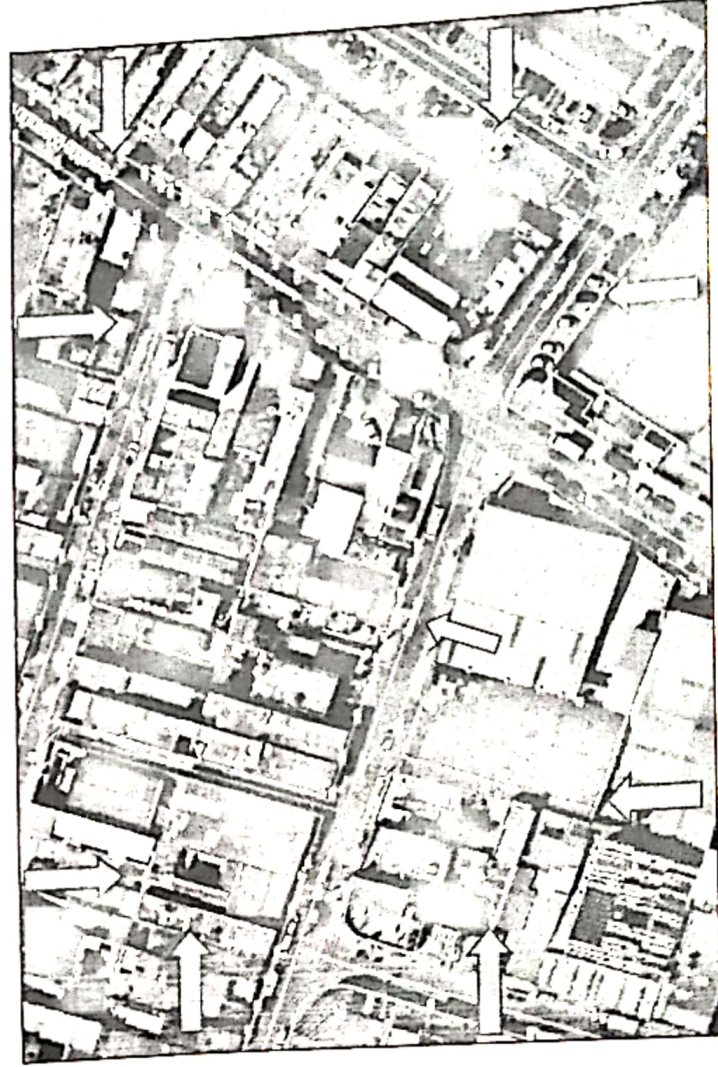


Imagem aérea – ano 2008 – Fonte PMG, loteamento denominado “Jardim Ottawa”, entre as setas e o imóvel na Rua Trairi, nº 127 Guarulhos/SP.



Detalhe com a localização do imóvel na Rua Trairi, nº 127 entre as setas.



2.1.2- Características do local:

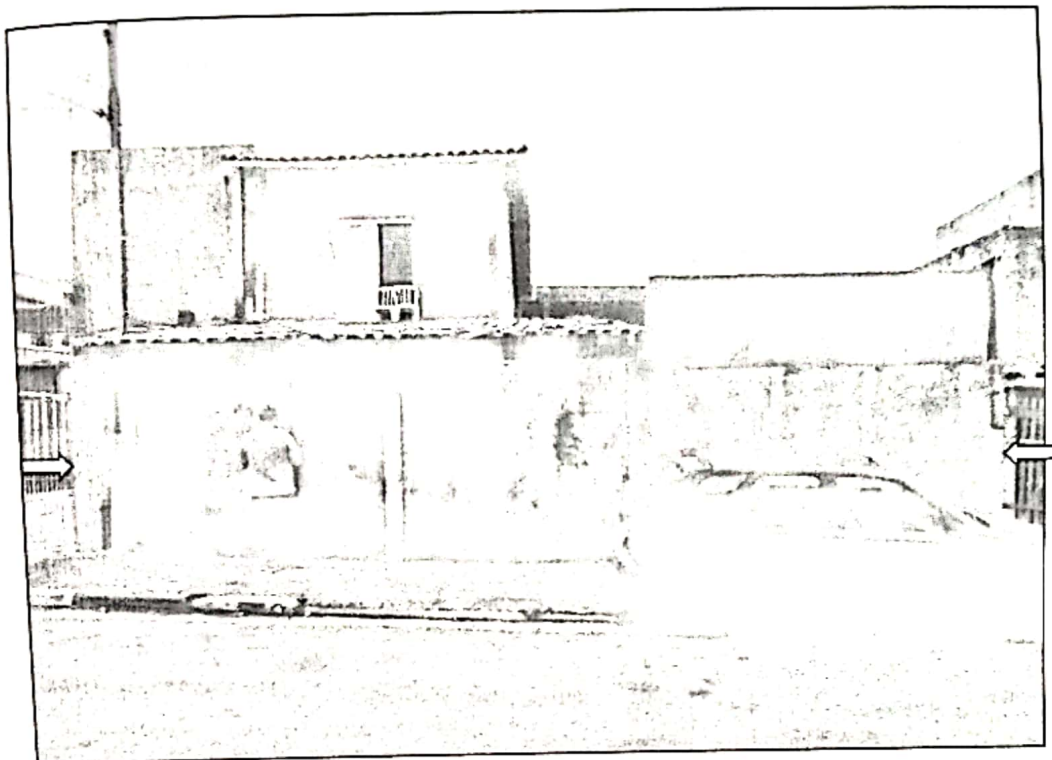
- Melhoramentos Públicos:

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

Nas proximidades existem vias importantes como a Estrada Velha Guarulhos São Miguel, dispondo o local de várias linhas de ônibus interligadas com outros bairros.

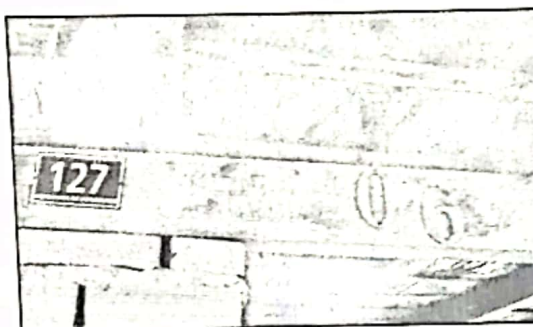
A ocupação da região se dá principalmente por imóveis residenciais (casas), imóveis comerciais de diferentes atividades, diversos galpões industriais, etc.

Vista da fachada do imóvel localizado na Rua Trairi.



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

Identificação da rua e sua numeração.



2.2 - O Terreno

Matrícula 67.658 1ªCRI

O referido terreno possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais, conforme matrícula:

IMÓVEL: Prédio Residencial, Sito à Rua Trairi, nº 127 e seu respectivo terreno designado pelo Lote 06, da quadra 10 do loteamento denominado "Jardim Ottawa", medindo de frente 10,00m, do lado esquerdo 25,00m e do lado direito 25,00m, e nos fundos 10,00m encerrando a área de terreno de 250,00 m².

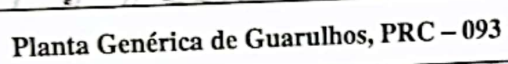
CONTRIBUINTE: 093.73.95.0189.01.001 / 01.002

Área: 250,00 m²

(DUZENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS).

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

Índice Fiscal do imóvel avaliando, de acordo com a Legislação Municipal nº 5.753/2001, Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), ano de referência – 2012: código 521 – correspondente a **IF = 329,68**, vide **ANEXO I**.





**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS**

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 194348/2019

Certidão emitida em Guarulhos, 17 de Maio de 2019 às 15:42:03.

CERTIFICAMOS que o Imóvel de Inscrição 093.73.95.0189.01.001 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

Proprietário:	WALDIR DE JESUS BARBOZA
Compromissário:	NÃO HÁ
Localização:	RUA TRAIRI nº 127 ANTIGO nº 6
Complemento:	NÃO HÁ
Lote(s):	6
Quadra	10
Área do Terreno:	250 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados)
Testada Única:	10,00 (dez metros lineares)
Área(s) Construída(s):	115,7 m2 (cento e quinze metros quadrados e setenta decímetros quadrados)
Tipo:	20 - Resid. Econômico
Finalidade:	Residencial
Fração Ideal:	37,15 %

Proprietário: Waldir de Jesus Barbosa

Compromissário: -----

Área do terreno: 250,00 m²

Área Construída: 115,70 m²

Localização: Rua Trairi nº 127

595

fls. 167

WGRU19702233364



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 194350/2019

Certidão emitida em Guarulhos, 17 de Maio de 2019 às 15:44:23.

CERTIFICAMOS que o imóvel de Inscrição 093.73.95.0189.01.002 encontra-se cadastrado da seguinte forma:

Proprietário	WALDIR DE JESUS BARBOZA
Compromissário	NÃO HÁ
Localização	RUA TRAIRI nº 127 ANTIGO nº 6
Complemento	NÃO HÁ
Lote(s)	6
Quadra	10
Área do Terreno	250 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados)
Testada Única	10,00 (dez metros lineares)
Área(s)	195,7 m2 (cento e noventa e cinco metros quadrados e setenta
Construída(s)	decímetros quadrados)
Tipo	20 - Resid. Econômico
Finalidade	Residencial
Fração Ideal	62,85 %

Proprietário: Waldir de Jesus Barbosa

Compromissário: -----

Área do terreno: 250,00 m²

Área Construída: 195,70 m²

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2019 às 09:40, sob o número WGRU19702233364 e código 497166B.

Planta Quadra e localização do Imóvel



2.2.2- Benfeitorias:

Sobre o imóvel avaliando, existem construções residenciais, composta de 02 (dois) pavimentos, sendo:

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel de uso residencial, erigido no alinhamento da Rua Trairi.

Verifica-se que as benfeitorias existentes no imóvel, objeto da lide conforme levantamento encerra a área total construída de 261,56 m² (duzentos e sessenta e um metros e cinquenta e seis centímetros quadrados).

Área construída: 261,56 m²

597

Como o imóvel está em estado de conservação e uso, segundo o “Estudo VALORES de EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP”, enquadra-se na referência (F) – Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples a Importante.

A referida propriedade possui um padrão construtivo Tipo “Casa Padrão Simples”, classificação esta contida no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”.

2.3 Descrição das benfeitorias:

Foto 04: Vista do imóvel localizado na Rua Trairi.

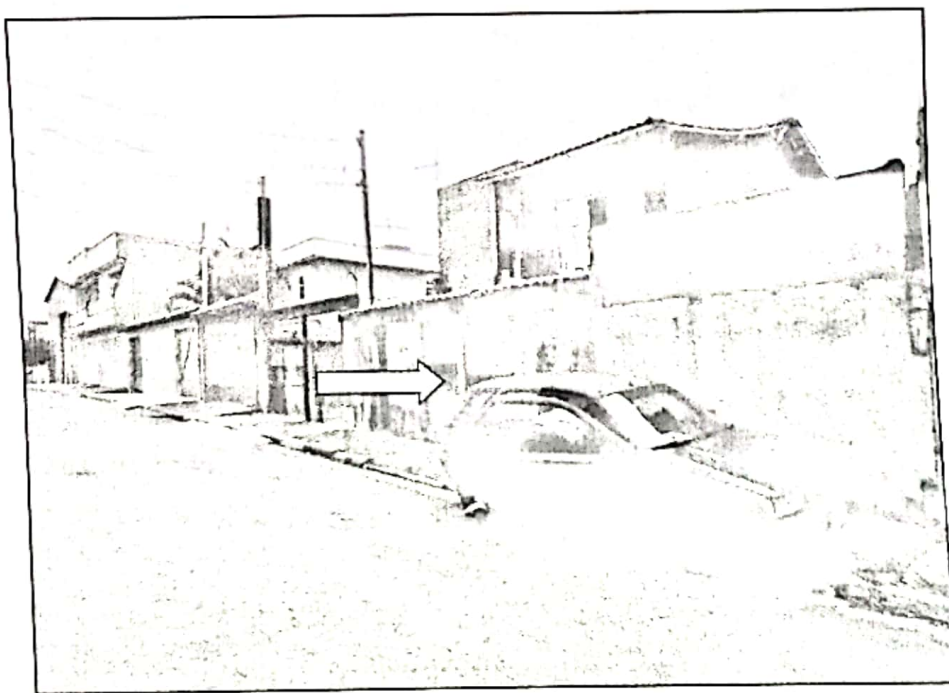
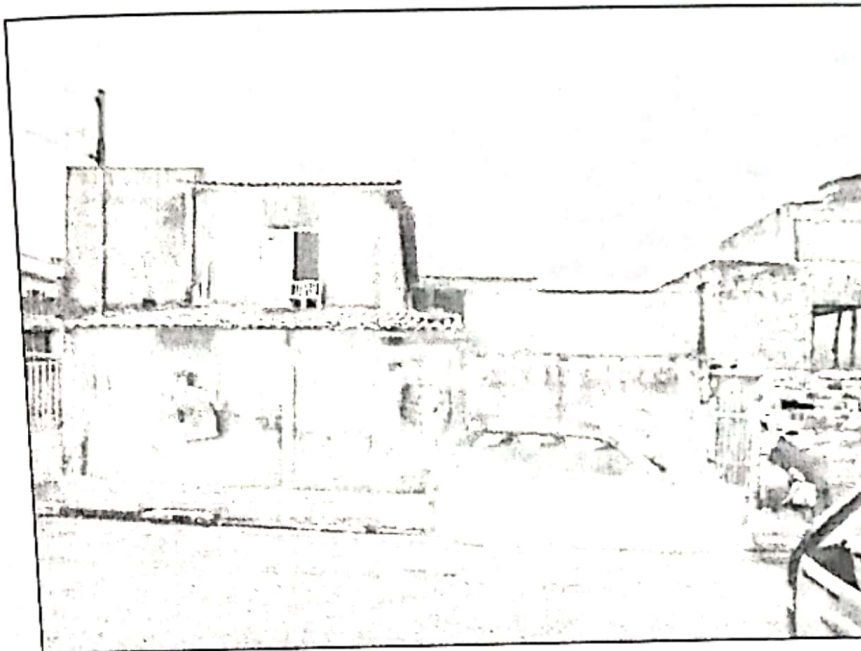


Foto 05: Vista da fachada do imóvel, com portão em ferro, paredes revestidas com acabamento, com cobertura de telhado colonial.



A-) Pavimento Térreo:

Foto 06: Vista da Garagem com piso cimentado, paredes revestidas com acabamento, com telhado colonial.

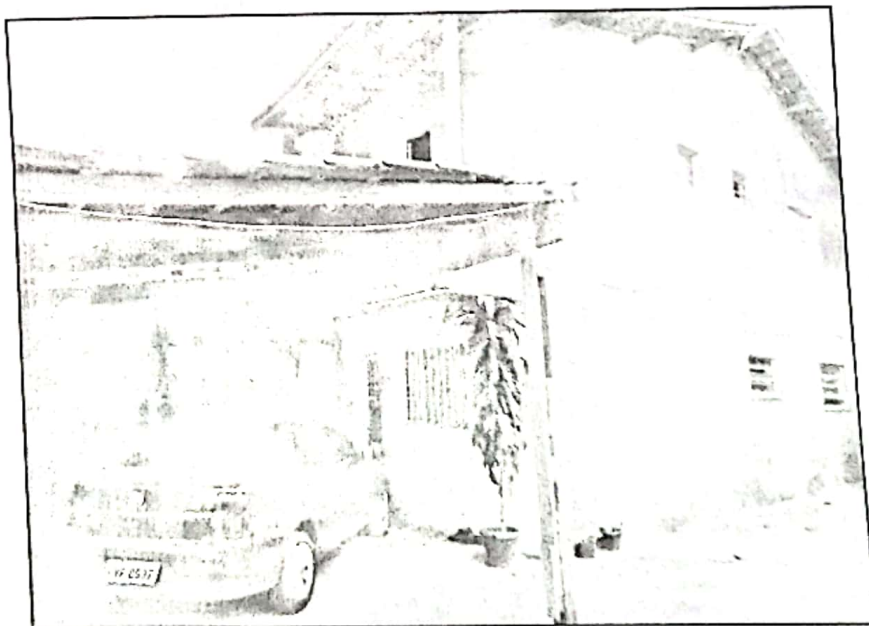


Foto 07: Vista da área com piso cimentado, paredes revestidas com acabamento em estado ruim de conservação.



Foto 08: Vista da cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto e esquadrias de alumínio.



600

fls. 172

Foto 09: Vista da sala com piso cerâmico, paredes revestidas com acabamento e pintura látex.

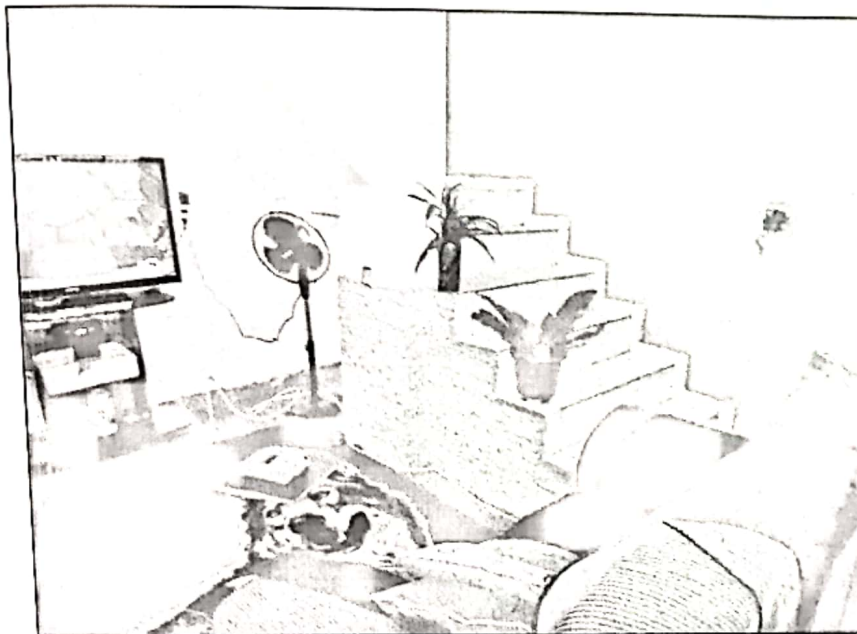


Foto 10: Vista da cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto e esquadrias de alumínio.

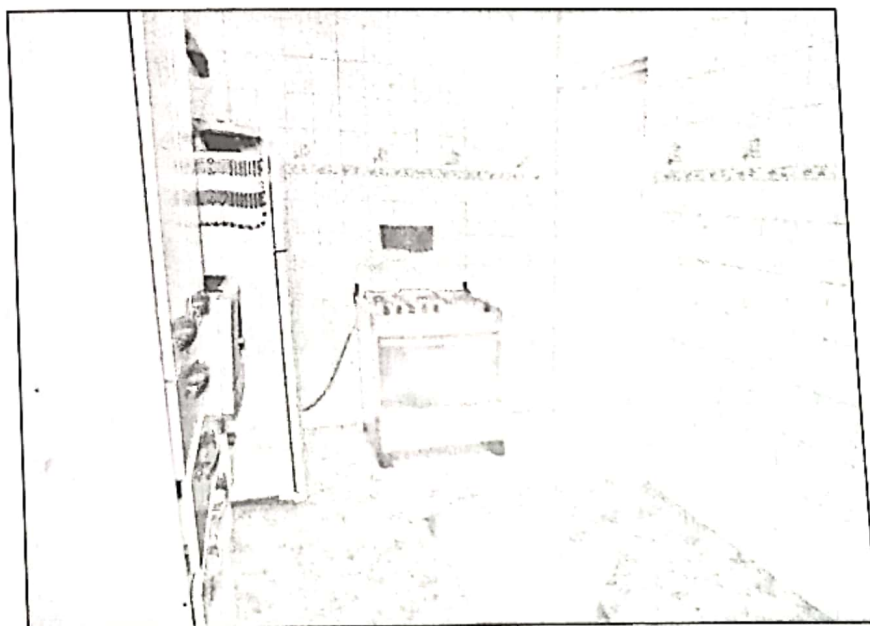


Foto 11: Vista da sala com piso cerâmico, paredes revestidas com acabamento e pintura látex.

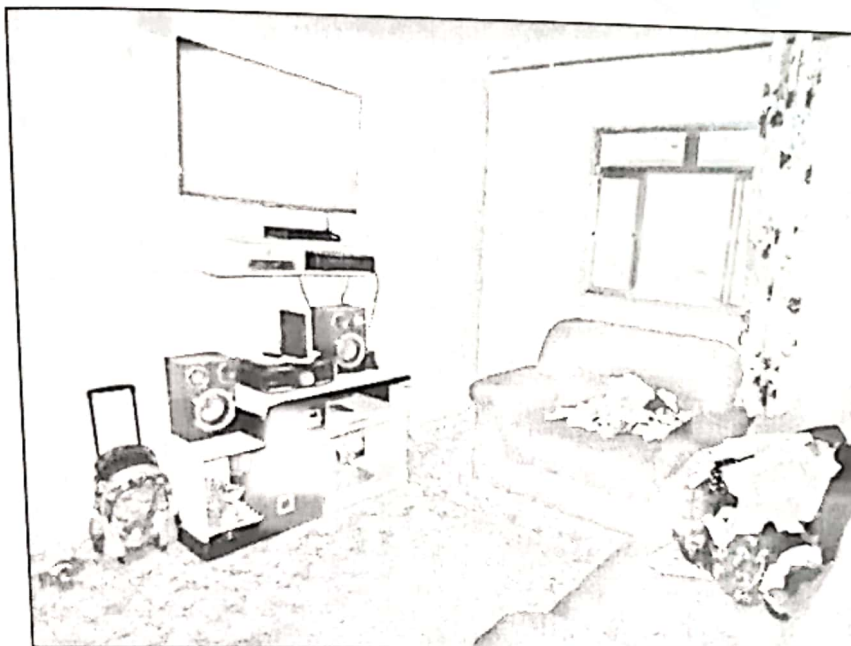


Foto 12: Vista do banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto e esquadrias de alumínio.



602

fls. 174

Protocolo de Intimidade do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2019 às 09:40, sob o número WGRU19702233364

B-) Pavimento Superior:

Foto 13:.. Vista do dormitório com piso cerâmico, paredes revestidas com acabamento.

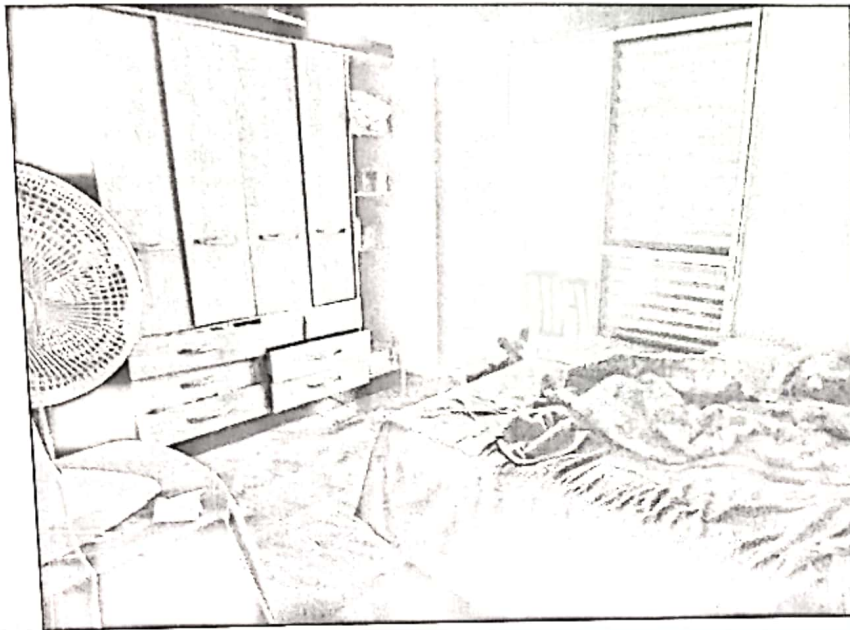


Foto 14:.. Vista do dormitório com piso cerâmico, paredes revestidas com acabamento.

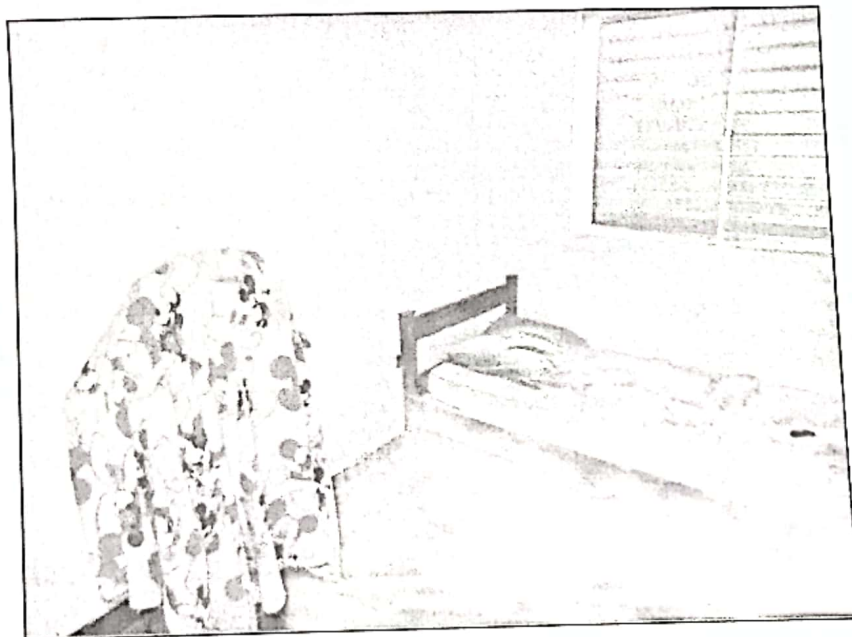
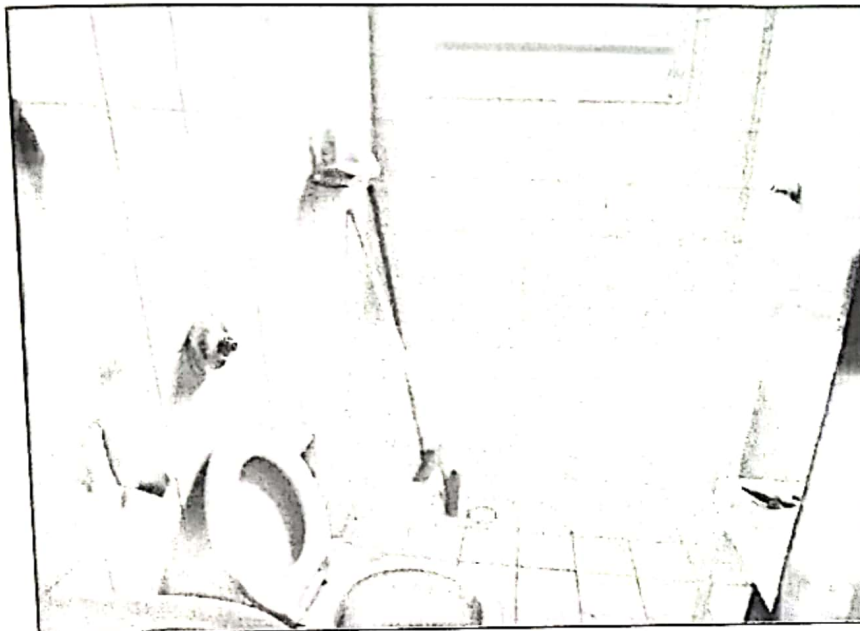


Foto 15: Vista do banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto e esquadrias de alumínio.



Pavimento Térreo e Superior: 261,56 m²

Construção composta de: Salas, Cozinhas, Dormitórios e Banheiros e área de serviços.

Construção em alvenaria, revestida internamente e externamente, Laje, pintura látex internamente e externamente, piso cerâmico em geral.

Idade estimada da construção: 15 anos, em função do tipo de material empregado, quadro de luz, coloração dos muros e paredes externas, desgaste da construção e dados que constam nos autos.

3 – Avaliação:

Objetivo da Perícia:

Avaliação do Prédio Residencial, Sítio à Rua Trairi, nº 127 atual e nº 06 antigo e seu respectivo terreno designado pelo lote 06, da quadra 10 do loteamento denominado “Jardim Ottawa”, com terreno de 250,00 m². Descritos na Matricula nº 67.658 do 1º CRI na Inscrição Cadastral 093.73.95.01.002 / 01.002.

3.1 – Metodologia utilizada

Avaliação executada através do Método Evolutivo, onde a determinação do valor do imóvel avaliando = **terreno + benfeitorias**.

Para a aplicação deste método, foi necessária a determinação do valor do imóvel avaliando (**terreno + benfeitorias**), sendo feita uma vasta pesquisa para determinação do valor de terreno através do Método Comparativo de Mercado, utilizando-se as Normas de Avaliação da ABNT e do IBAPE/SP, e determinação do valor das benfeitorias através do Manual de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

As amostras levantadas para terreno foram pesquisadas apenas em pontos significativos, semelhantes ao avaliando e quando dispunham de benfeitorias, estas foram devidamente deduzidas para se chegar apenas ao valor de terreno, sendo utilizados fatores para homogeneização como:

Fator Oferta: por se tratar os dados colhidos de ofertas e não negócios realmente efetivados serão utilizados o fator 0,9 (desconto de 10 %).

Fator Localização:

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para o outro, será empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos, editada pela Prefeitura Municipal, seguindo a Lei Municipal nº 5.753/2001.

Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), ano de referência – 2012, vide ANEXO I.

Fator Frente:

O fator frente é obtido calculando-se a relação direta entre a frente do avaliando e a frente dos elementos comparativos levantados, calculados com a aplicação do expoente 0,25 conforme Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP (frente de referência da região = 10 m).

Fator Topografia: examinada a topografia dos imóveis avaliando e as respectivas amostras.

Benfeitorias:

Para a avaliação das benfeitorias do imóvel avaliando será seguido “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE, atualizada mês a mês através pelo índice do SINDUSCON (R&N), manual este apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos utilizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado. O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, além de recomendações quanto ao critério de depreciação.

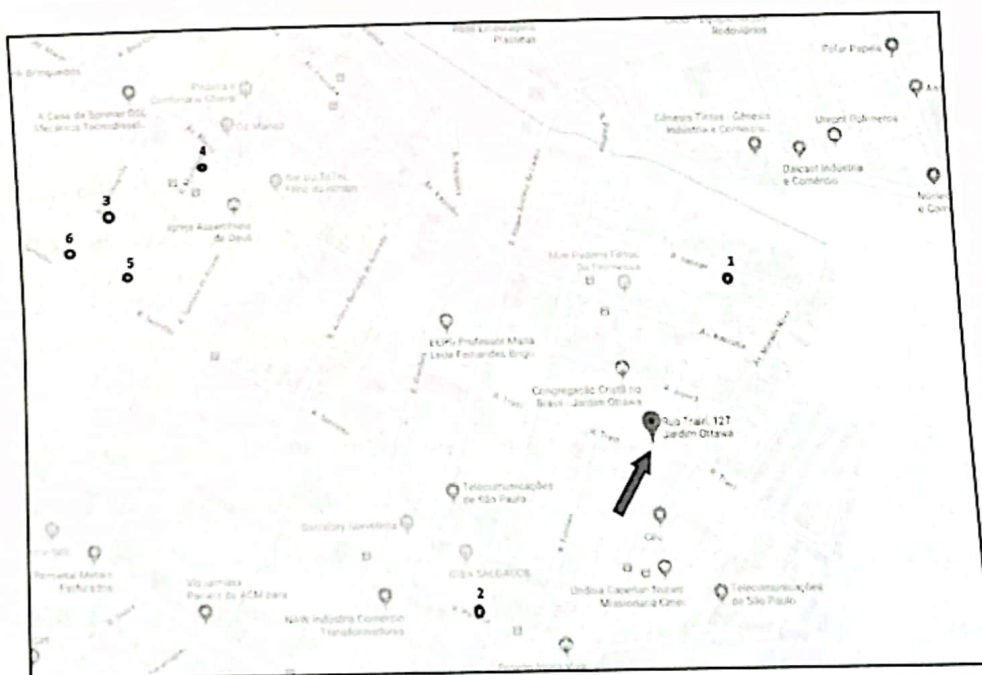
Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário, que contou com a participação de diversos profissionais.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, as diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do Critério de Ross – Heidecke.

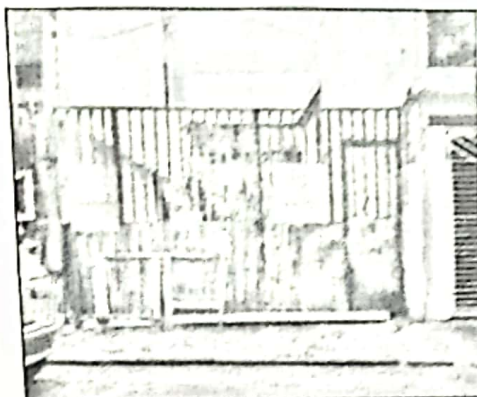
3.2 - Avaliação do terreno:

3.2.1 - Pesquisa de Valores – Coleta de dados para avaliação do terreno:

Croqui de localização das amostras em relação ao avaliando (seta vermelha):



Elemento Comparativo 1



Endereço: Rua Itapage, nº s/n – Jardim Ottawa

Índice Fiscal: Código 521 – IF = 329,68

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 125,00 m²

Frente principal: 5,00 m

Topografia: plana – Fator 1,00

Área construída sem valor

Ofertante: Aliança Imóveis (– tel. 2442-3101)

Valor de venda: R\$ 165.000,00

Valor do terreno = $165.000,00 \times 0,9 / 125,00 = \text{R\$ } 1.188,00/\text{m}^2$

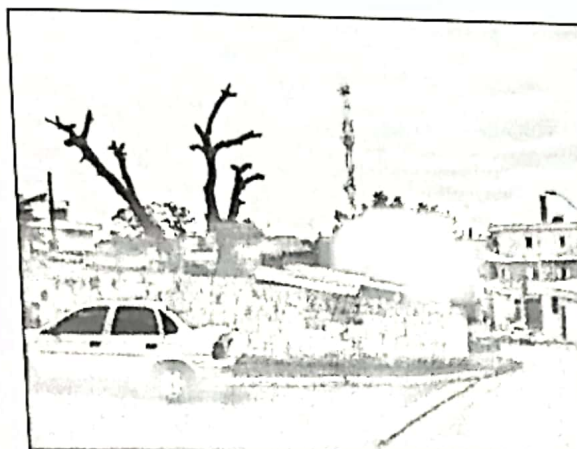
Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $329,68/329,68 = 1,00$

Fator topografia = $1,00/1,00 = 1,00$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

Elemento Comparativo 2



Endereço: Rua Pacajus, nº s/n – Jardim Ottawa

Índice Fiscal: Código 521 – IF = 329,68

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 321,00 m²

Frente principal: 10,00 m

Topografia: plana – Fator 1,00

Área construída sem valor

Ofertante: Steiner Imóveis (– tel. 2463-2626)

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor do terreno = $320.000,00 \times 0,9 / 321,00 = \text{R\$ } 897,19/\text{m}^2$

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $329,68/329,68 = 1,00$

Fator topografia = $1,00/1,00 = 1,00$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

Elemento Comparativo 3



Endereço: Rua Martinópolis, nº s/n – Jardim Ottawa

Índice Fiscal: Código 521 – IF = 329,68

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 125,00 m²

Frente principal: 5,00 m

Topografia: plana – Fator 1,00

Área construída sem valor

Ofertante: Zucarro Imóveis (– tel. 2408-7888)

Valor de venda: R\$ 170.000,00

Valor do terreno = $170.000,00 \times 0,9 / 125,00 = \text{R\$ } 1.224,00/\text{m}^2$

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $329,68/329,68 = 1,00$

Fator topografia = $1,00/1,00 = 1,00$

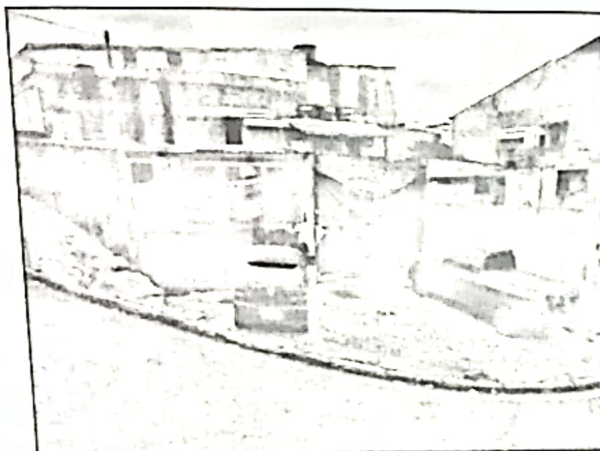
Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

610

fls. 182

WGRU19702233364
sob o número WGRU19702233364
1014019-74.2018.8.26.0224 e código 497166B.

Elemento Comparativo 4



Endereço: Rua Morrinhos, nº s/n – Jardim Ottawa

Índice Fiscal: Código 521 – IF = 329,68

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 250,00 m²

Frente principal: 10,00 m

Topografia: plana – Fator 1,00

Área construída sem valor

Ofertante: Zucarro Imóveis (– tel. 2408-7888)

Valor de venda: R\$ 300.000,00

Valor do terreno = $300.000,00 \times 0,9 / 250,00 = \text{R\$ } 1.080,00/\text{m}^2$

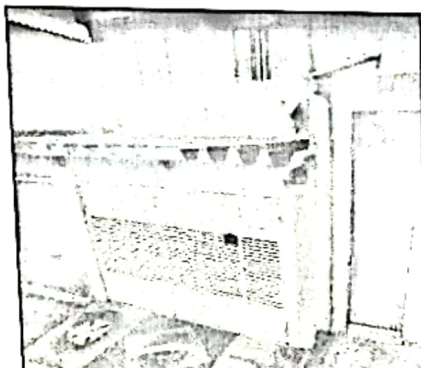
Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $329,68/329,68 = 1,00$

Fator topografia = $1,00/1,00 = 1,00$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

Elemento Comparativo 5



Endereço: Rua Morrinhos, nº 54 – Jardim Ottawa

Índice Fiscal: Código 521 – IF = 329,68

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 150,00 m²

Frente principal: 7,00 m

Topografia: plana – Fator 1,00

Área construída: 157,00 m²

Valor da construção = $157,00 \times 1.389,16 \times 1,056 \times 0,8 = \text{R\$ } 184.249,29$

Ofertante: Zucarro Imóveis (– tel. 2408-7888)

Valor de venda: R\$ 435.000,00

Valor do terreno = $[(435.000,00 - 184.249,29) \times 0,9] / 150,00 =$

R\$ 1.504,50/m²

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

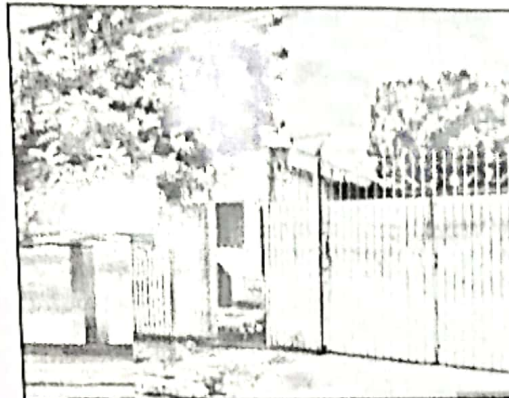
Fator índice fiscal = $329,68/329,68 = 1,00$

Fator topografia = $1,00/1,00 = 1,00$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

612

Elemento Comparativo 6



Endereço: Rua Martinópolis, nº 48 – Jardim Ottawa

Índice Fiscal: Código 521 – IF = 329,68

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 250,00 m²

Frente principal: 10,00 m

Topografia: plana – Fator 1,00

Área construída: 148,00 m²

Valor da construção = $148,00 \times 1.389,16 \times 0,912 \times 0,6 = \text{R\$ } 112.501,95$

Ofertante: Aliança Imóveis (– tel. 2442-3101)

Valor de venda: R\$ 350.000,00

Valor do terreno = $[(350.000,00 - 112.501,95) \times 0,9] / 250,00 =$
R\$ 854,99/m²

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $329,68/329,68 = 1,00$

Fator topografia = $1,00/1,00 = 1,00$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

3.2.2 - Resumo dos Elementos Comparativos para Avaliação do Terreno

Elemento	Endereço	Valor unitário	Fator índice fiscal	Fator topografia	Fator esquina	Valor unitário homogeneizado
1	Rua Itapagé	R\$1.188,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.188,00
2	Rua Pacajus	R\$ 897,19	1,00	1,00	1,10	R\$ 986,91
3	Rua Martinópolis	R\$1.224,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.224,00
4	Rua Morrinhos	R\$1.080,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 1.188,00
5	Rua Morrinhos	R\$1.504,50	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.504,50
6	Rua Martinópolis	R\$ 854,99	1,00	1,00	1,00	R\$ 854,99
Total R\$/m²						R\$ 6.946,40

Total das amostras: 6 média: $6.946,40 / 6 = 1.157,73$

- limite superior = $1.157,73 \times 1,3 = 1.505,05$

- limite inferior = $1.157,73 \times 0,7 = 810,41$

Todos os elementos estão dentro dos limites prescritos.

Valor homogeneizado:

VU = R1.157,73

(Hum mil, Cento e Cinquenta e Sete Reais e Setenta e Três Centavos por
Metro Quadrado)
Para maio / 2019.

Valor do terreno avaliando:

Prédio Residencial, Sito à Rua Trairi, nº 127 atual e nº 06 antigo e seu respectivo terreno designado pelo lote 06, da quadra 10 do loteamento denominado "Jardim Ottawa", com terreno de 250,00 m². Descritos na Matricula nº 67.658 do 1º CRI na Inscrição Cadastral 093.73.95.01.002 / 01.002.

Área de terreno utilizada pelo réu é de 250,00 m².

Valor homogeneizado do terreno: R\$ 1.157,73 / m²

Valor do terreno = área X Valor homogeneizado

Valor do terreno = 250,00 X 1.157,73 = R\$ 289.432,50

Valor do terreno utilizado pelo réu R\$ 289.432,50

(Duzentos e Oitenta e Nove Mil, Quatrocentos de Trinta e Dois Reais e Cinquenta Centavos) - Para maio / 2019.

3.3 -Avaliação das Benfeitorias sobre o imóvel:

Será seguido para a avaliação: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, manual este apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos utilizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado.

O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, além de recomendações quanto ao critério de depreciação.

Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário da região Metropolitana de São Paulo, que contou com a participação de diversos profissionais.

Última publicação R\$N de abril de 2019: 1.389,16

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2019		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais *)	838,13	60,33
Material	507,70	36,55
Despesas Administrativas	43,33	3,12
Total	1.389,16	100,00

A-) Pavimento Térreo e Superior: 261,56 m²

Padrão da construção: Casa Padrão Simples (limite mínimo)

Valor unitário adotado: fp = 1,251 do R\$N do Sinduscon/SP

Estado de conservação:

“F”: Necessitando de Reparos Simples a Importante

Vida referencial = 15/60 = 25 % K = 0,559

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

Foc = 0,2 + 0,559 (1 – 0,2) = 0,6072

R\$N de abril de 2019 = 1.389,16

Valor da construção = área X R\$N X fpadrão X fconservação

Valor da construção = 261,56 x 1.389,16 x 1,251 x 0,6072 = R\$ 276.002,26

Valor total das benfeitorias:.....R\$ 276.002,26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2019 às 09:40, sob o número WGRU19702223364

Valores de Edificações



1.2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas cerâmicas ou equivalentes na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- Paredes: pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje, ou sobre madeira comum.
- Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.4- Padrão Simples	1.251	1.497	1.743

3.4-Avaliação do imóvel (terreno + benfeitorias):

Valor do terreno avaliando.....R\$ 289.432,50
Valor total das benfeitorias.....R\$ 276.002,26

Valor do imóvel = (Valor do terreno + Valor das benfeitorias) X Fc
Fator de comercialização adotado (Fc): 0,90

Valor do imóvel = (289.432,50 + 276.002,26) X 0,90 = R\$ 508.891,28

Valor arredondado do imóvel = R\$ 509.000,00
(Quinhentos e Nove Mil Reais – data base maio de 2019)

4 – Conclusão:

Avaliação do Prédio Residencial, Sítio à Rua Trairi, nº 127 atual e nº 06 antigo e seu respectivo terreno designado pelo lote 06, da quadra 10 do loteamento denominado “Jardim Ottawa”, com terreno de 250,00 m². Descritos na Matrícula nº 67.658 do 1º CRI na Inscrição Cadastral 093.73.95.01.002 / 01.002.

Valor do imóvel = R\$ 509.000,00
(Quinhentos e Nove Mil Reais – data base maio de 2019)

5. Encerramento:

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 34 (trinta e quatro) folhas digitadas, além de 1 (um) ANEXO.

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

Guarulhos, 20 de maio de 2019.

Caio Luiz Avancine

Engenheiro Civil - CREA 0601037630
Membro Titular do IBAPE / SP - nº 1.357



Perito Judicial

ANEXO I								
PLANTA GENÉRICA DE VALORES - LISTAGEM DE LOGRADOUROS								
BASE NOVEMBRO/2012 - UFG = R\$ 2.2430								
FOLHA	PARAMETRO	QUADRA	FACE	CODLOG	DENOMINAÇÃO	COD VM2	VALOR EM UFG	VALOR R\$
93	73	67	2	41800	IRAUCUBA	597	210,0117	R\$ 471,06
93	73	67	3	21480	PAULISTA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	72	1	31220	FALCOES	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	72	2	57160	MARANGUAPE	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	72	3	62840	MORADA NOVA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	72	4	67600	PACAJUS	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	76	1	21480	PAULISTA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	76	2	68640	JAPURA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	76	4	87740	TRAIRI	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	84	1	31220	FALCOES	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	84	2	87740	TRAIRI	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	84	3	62840	MORADA NOVA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	84	4	57160	MARANGUAPE	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	87	1	21480	PAULISTA	597	210,0117	R\$ 471,06
93	73	87	2	41800	IRAUCUBA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	87	4	68640	JAPURA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	88	1	21480	PAULISTA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	88	2	43460	ITAPAGE	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	88	4	41800	IRAUCUBA	597	210,0117	R\$ 471,06
93	73	94	1	62840	MORADA NOVA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	95	2	68640	JAPURA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	95	3	62840	MORADA NOVA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	95	4	87740	TRAIRI	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	96	2	41800	IRAUCUBA	597	210,0117	R\$ 471,06
93	73	96	3	62840	MORADA NOVA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	96	4	68640	JAPURA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	99	1	21480	PAULISTA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	99	2	62840	MORADA NOVA	91	29,3518	R\$ 65,84
93	73	99	3	7260	ARACAU	521	146,9832	R\$ 329,68
93	73	99	4	43460	ITAPAGE	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	2	1	11810	BELA CRUZ	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	2	2	22320	CHAVAL	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	2	3	62980	MORRINHOS	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	2	4	57360	MARCO	539	151,2668	R\$ 339,29
93	74	13	1	83560	SERVIDAO	597	210,0117	R\$ 471,06
93	74	13	2	41800	IRAUCUBA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	13	3	62980	MORRINHOS	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	13	4	22320	CHAVAL	497	138,9568	R\$ 311,68
93	74	14	1	43860	ITAPIPOCA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	14	2	62980	MORRINHOS	597	210,0117	R\$ 471,06
93	74	14	3	41800	IRAUCUBA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	20	1	62980	MORRINHOS	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	20	2	22320	CHAVAL	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	20	3	89560	MARIA BARBOSA VIGNA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	20	4	57360	MARCO	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	21	1	62980	MORRINHOS	597	210,0117	R\$ 471,06
93	74	21	2	41800	IRAUCUBA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	21	3	89560	MARIA BARBOSA VIGNA	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	21	4	22320	CHAVAL	521	146,9832	R\$ 329,68
93	74	32	1	62980	MORRINHOS	497	138,9568	R\$ 311,68
93	74	32	2	43860	ITAPIPOCA	521	146,9832	R\$ 329,68

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARULHOS - SP

Tipo de Petição: Esclarecimentos

PROCESSO: 1014019-74.2018.8.26.0224

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da Ação de Despejo por falta de Pagamento, requerida por Antônio Bassan, em face de Anderson Claudio da Silva Santos, vem respeitosamente à presença de V. Exa manifestar-se quanto às fls. 199: Intime-se o perito para que preste os esclarecimentos.

ESCLARECIMENTOS

621

1-) Breve Histórico do Andamento Processual

Fls. 157/191: Laudo Judicial (vistoria realizada em 26/04/2019)

Fls. 195/197: Manifestação pelo Requerido

Fls. 199: Vistos – para Esclarecimentos

2-) ESCLARECIMENTOS:

2.1-) Quanto às Fls. 195/197: Manifestação pelo Requerido, onde se alega resumidamente:

- em avaliações particulares realizadas por empresas especializadas da região, constatou-se que o imóvel foi avaliado em R\$ 635.000,00, solicitado ao perito que esclareça a diferença.

Esclarecimentos:

Os Pareceres apresentados pelo requerido nas fls. 196/196 foram executados por corretores de imóveis que atuam na região, não contendo fotos, análise da qualidade da edificação, etc, além de não atenderam às normas técnicas de avaliações, mas respeito tal profissional.

assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2019 às 16:32, sob o número WGRU1970466331
1014019-74 2018.8.26.0224 e código 523E6F9.

Revendo o laudo judicial, verifico que a metodologia adotada através do Método Evolutivo está correta, realizada pesquisa documentada com imóveis semelhantes nas proximidades do avaliando, utilizado fatores de homogeneização das amostras, e demais exigências técnicas.

Valores obtidos no laudo:

Valor do terreno avaliando.....RS 289.432,50

Valor total das benfeitorias.....RS 276.002,26

Valor do imóvel = (Valor do terreno + Valor das benfeitorias) X Fc

Fator de comercialização adotado (Fc): 0,90 (adotado no laudo)

Melhor analisando o Fator de Comercialização, dada a situação atual do mercado imobiliário e principalmente na região do avaliando, este deve ser 1.0 e não 0.9.

Portanto,

Valor do imóvel = (289.432,50 + 276.002,26) X 1,00 = RS 565.434,76

Valor arredondado do imóvel = RS 565.500,00

(Quinhentos e sessenta e cinco mil e quinhentos reais – data base maio de 2019)

623

fls. 206

3-) ENCERRAMENTO:

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 04 (quatro) folhas digitadas.

São Paulo, 18 de setembro de 2019.

Caio Luiz Avancine

Engenheiro Civil – CREA/SP 0601037630

Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 1.357

Perito Judicial

Assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2019 às 16:32, sob o número WGRU19704466331
1014019-74.2018.8.26.0224 e código 523E6F9.