

**EXMO. SRº. DRº. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
GUARULHOS/SP**

PROCESSO Nº 0009078-30.2020.8.26.0224

ANTONIO IKUO NISHI, Arquiteto, Engenheiro de Segurança e Higiene do Trabalho, com Especialização em Perícias de Engenharia, Patologia da Construção, Avaliações de Imóveis e Inspeção Ambiental Imobiliária CAU/SP A-79814-2, nomeado Perito Judicial nos autos da ação **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO** movido por **LUÍS CESAR DA FONSECA DIAS** em face de **MIRIAM JOSÉ DE SOUZA** examinado os autos, analisando a documentação, levantado e avaliado o imóvel objeto do estudo, concluídos os seus trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou consubstanciada no presente.

L A U D O

I- DECISÃO (fls. 194)

"A PARTE REQUERIDA MIRIAM ficará com os seguintes bens;

Uma casa residencial e seu respectivo terreno, na rua Osasco, nº 22, antigo 145, Cidade Maia, Guarulhos, São Paulo, com inscrição cadastral nº 0784.02.74.000.100.000. [...]" (ver fls. 51).

Nesse contexto, não há dúvidas, é possível ao exequente obter a penhora dos direitos de Miriam com relação ao imóvel matriculado sob nº 10.976, atrelado ao 2º CRI de Guarulhos, porque tais direitos lhe foram concedidos em razão do acordo ilustrado a fls. 51.

Lavre-se o termo de penhora, conforme o acima exposto.

Sem prejuízo do exposto, nomeio o perito ANTÔNIO IKUO NISHI para que ele estime a sua verba honorária, destinada à avaliação do imóvel em apreço.

Para avaliação do imóvel situado na Rua Osasco, nº 22 – Matrícula nº 10.976 – 2º CRI de Guarulhos, foi este signatário honrado com a nomeação às fls 196.

II- OBJETIVO PERICIAL

A presente perícia tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel situado na Rua Osasco, nº 22, bairro Cidade Maia, Município e Comarca de Guarulhos, nesta capital.

III- CONSIDERAÇÕES

Para determinação do valor do imóvel será adotada a NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS" que visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "NORMA DA COMISSÃO DE PERITOS – CAJUFA". Nesta avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação juntada nos autos estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e o

levantamento da construção e benfeitorias foram executado por este signatário no dia da vistoria.

Para a fixação do valor do imóvel foi desenvolvido o consagrado MÉTODO RENDA, realizando criteriosa pesquisa imobiliária na região, destacando se dentre as fontes consultadas, imobiliárias, proprietários e pessoas conhecedoras do mercado local.

TRATAMENTO POR FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia e Normas CAJUFA"

Para a determinação do valor unitário/m² básico dos imóveis que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda/oferta de imóveis, contendo atributos mais semelhantes possíveis ao avaliando com data atual do laudo técnico.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados: - Preferencialmente os dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, esteja contido entre 0,70 a 1,30 - O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original.

Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra. - O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a $\pm 30\%$ em torno do valor calculado.

Na aplicação do processo de TRATAMENTO POR FATORES, os comparativos selecionados foram homogeneizados para o local da avaliação mediante aplicação dos seguintes fatores:

- a) **FATOR OFERTA:-** Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
- b) **TIPOLOGIA DA CONSTRUÇÃO:** A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliado será feita com base no “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, com quadro resumo de tipologia e valores unitários reproduzidos a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico		0,070	0,105	0,140
		1.1.2-Padrão Simples		0,153	0,181	0,209
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Rústico		0,419	0,488	0,558
		1.2.2-Padrão Proletário		0,572	0,670	0,767
		1.2.3-Padrão Econômico		0,781	0,914	1,046
		1.2.4-Padrão Simples		1,060	1,228	1,395
		1.2.5-Padrão Médio		1,409	1,611	1,814
		1.2.6-Padrão Superior		1,827	2,065	2,302
		1.2.7-Padrão Fino		2,316	2,832	3,348
		1.2.8-Padrão Luxo		acima de 3,348		
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico		0,698	0,942	1,186
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,200	1,472	1,744
			Com elevador	1,465	1,709	1,953
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,758	2,030	2,302
			Com elevador	1,967	2,239	2,511
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,316	2,588	2,860
			Com elevador	2,525	2,797	3,069
		1.3.5-Padrão Fino	3,083	3,564	4,046	
1.3.6-Padrão Luxo		acima de 4,046				
2-COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico		0,698	0,907	1,116
		2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,130	1,402	1,674
			Com elevador	1,395	1,639	1,883
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,688	1,925	2,162
			Com elevador	1,897	2,134	2,372
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,176	2,378	2,581
			Com elevador	2,385	2,657	2,930
		2.1.5-Padrão Fino	2,943	3,564	4,185	
	2.1.6-Padrão Luxo		acima de 4,185			
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico		0,279	0,419	0,558
		2.2.2-Padrão Simples		0,572	0,844	1,116
		2.2.3-Padrão Médio		1,130	1,541	1,953
		2.2.4-Padrão Superior		acima de 1,953		
	3-ESPECIAL	3.1-COBERTURA	3.1.1-Padrão Simples		0,070	0,140
3.1.2-Padrão Médio			0,223	0,286	0,349	
3.1.3-Padrão Superior			0,363	0,530	0,698	

- c) **DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** - O critério está previsto no “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” e consiste no cálculo da depreciação empregado no Método combinado de “Ross / Heidecke”, onde são computados a idade da edificação, estado de conservação, e o fator de adequação ao obsoletismo “Foc”, é definido pela expressão: $Foc = R + K \times (1 - R)$ e a utilização da tabela a seguir:

ANTONIO NISHI

Perícias de Engenharia e Avaliações

5

TABELA 1				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "L" - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	00	20
		PROLETÁRIO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	00	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	00	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	00	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	00	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	00	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	00	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	00	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	00	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

QUADRO A

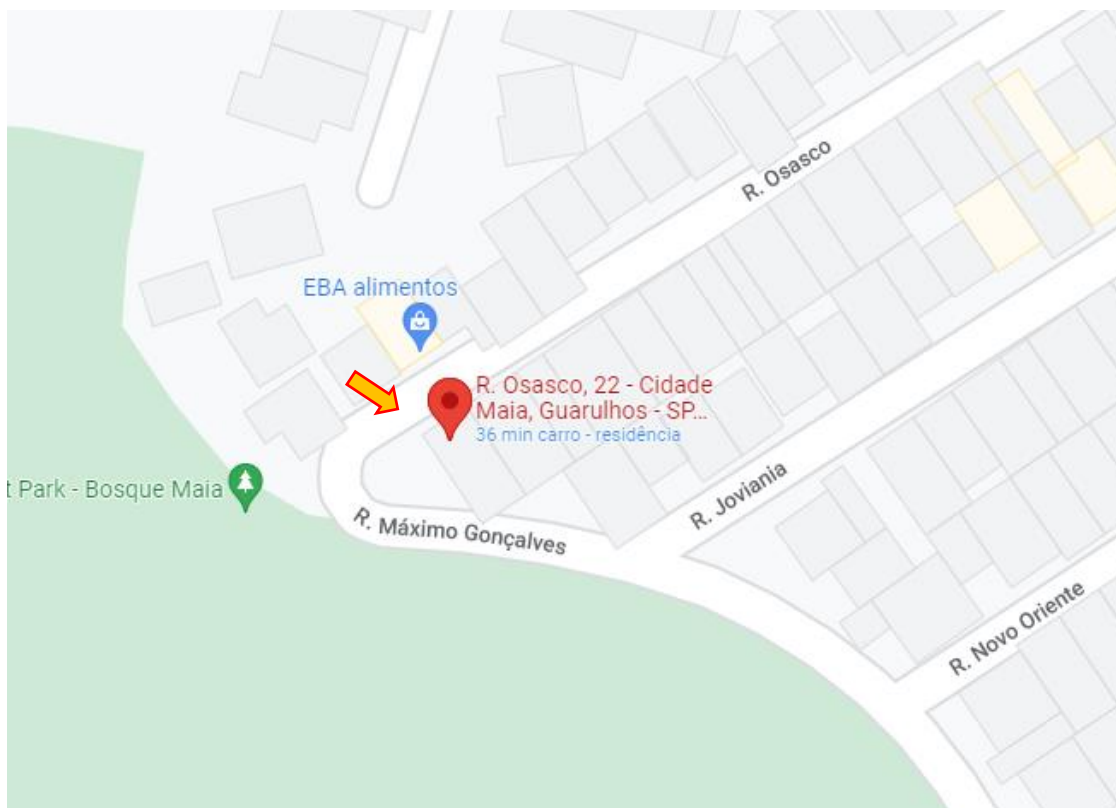
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos 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 importância 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 substituição de 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 de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral 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.

Idade, *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,856	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,856	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,566	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,556	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,546	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,536	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,496	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

IV- VISTORIA**1.1- SITUAÇÃO**

Localiza-se à Rua Osasco, nº 22 esquina Rua Máximo Gonçalves, bairro Cidade Maia, Município e Comarca de Guarulhos, na quadra completada pelas vias:

- Rua Joviania, e
- Av. Dr. Renato de Andrade Maia.

1.2- CROQUI DE SITUAÇÃO

1-3 - FOTO AÉREA (google maps)**1.4- ACESSO**

O bairro Cidade Maia onde situa o imóvel é dotado de todos os melhoramentos públicos com fácil acesso pela malha viária, podendo chegar até ele pela Av. Paulo Faccini, Av. Papa João XXIII e Av. Dr. Renato de Andrade Maia servidas por várias linhas de transporte coletivo e importante via de acesso da região, distante 2,0km da Praça Getúlio Vargas (Centro de Guarulhos).

1.5- DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

a) MATRÍCULA Nº 10.976 – 2º CRI DE GUARULHOS (47/48)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS	
matrícula 10.976	ficha 01	Guarulhos, 06 de julho de 1978	
IMÓVEL:-Inscrição Municipal nº50-62-18.-Uma casa residencial a Passagem "C", nº145, casa 18, e seu respectivo terreno, do loteamento denominado CIDADE MAIA, perímetro urbano deste município, medindo 9,00ms., em linha reta, de frente para a referida Passagem C; 13,35ms., em curva, na confluência da Passagem C, com a rua 6; 16,20ms., da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem da Passagem C, olha para o imóvel, confrontando com a casa construída no lote 19; pelo lado direito 8,00ms., na extensão da rua 6, tendo nos fundos a largura de 9,00ms., confrontando com a casa construída no lote 17, perfazendo a área de 209,84ms².-PROPRIETÁRIOS:-JOSE OLYMPIO FERREIRA MAIA, e s/mr. WILMA CHABASSUS MAIA, brasileiros proprietários, casados em comunhão de bens, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, a rua Coronel Irlandino Sandoval, nº214, Jd. Europa, RGS. nºsl. 947.074 e 2.400.110-SP, CPF. nºsl. 66.199.148 e 032.807.808, respectivamente.-TÍTULO AQUISITIVO:-transcrito sob nº5.579, do 1º Registro de Imóveis local.-O escrevente autorizado, (Hermínio Falcon).-O Oficial Substituto, (Cavaldo Marchetti).-			

Conforme TERMO DE SESSÃO – CONCILIAÇÃO FRUTÍFERA (fls. 51)

 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE GUARULHOS FORO DE GUARULHOS 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES Rua Felício Marcondes, 232, . CEP 07010-030, Guarulhos - SP 	
TERMO DE SESSÃO - CONCILIAÇÃO FRUTÍFERA	
Reclamação nº:	0017323.02.1998.8.26.0224
Classe - Assunto	ARROLAMENTO DE BENS
Requerente:	BEATRICE MICHELA FASCIANA CPF 185.828.168-71; MARIA APARECIDA FASCIANA MARCELLONI CPF 123.253.718-75; FILIPPO FASCIANA CPF 064.360.298-42 e PAULO FASCIANA CPF 169.182.248-59, acompanhado de sua Patrona Dr. MARIA DA ANUNCIAÇÃO GONÇALVES VAICIULIS OAB/SP 90.071
Requerido:	MIRIAM JOSE DE SOUZA CPF 004.503.008-11 e RENATA SOUZA FASCIANA GALVÃO CPF 276.279.618-07, acompanhado de seu advogado JEFERSON LEANDRO DE SOUZA OAB 208.850

A PARTE REQUERIDA MIRIAM ficará com os seguintes bens;

Uma casa residencial e seu respectivo terreno, na rua Osasco, nº 22, antigo 145, Cidade Maia, Guarulhos, São Paulo, com inscrição cadastral nº 0784.02.74.000.100.000.

Dois lotes de terreno sob o número 35 e 36 da quadra 2, da Rua Martinho Polillo, nº 129, Gopouva, Guarulhos, com as inscrições cadastrais nº 083.50.35.03.23.00.000.8. e 083.50.350.330.00.000.9,

b) PLANTA DO IMÓVEL



RUA OSASCO

1.8- CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

a) TERRENO

Terreno plano seco de formato triangular, medindo 9,00m frente para Rua Osasco, 13,35m em curva confluência entre Rua Osasco com Rua Máximo Gonçalves, 16,20m da frente aos fundos do lado direito de quem da Rua Osasco olha para o imóvel, 8,00m de frente para Rua Máximo Gonçalves, 9,00m de fundos, encerrando a área de 209,84m².

b) CONSTRUÇÃO

No terreno constatamos uma construção composto de 2(dois) dormitórios, sala, copa, cozinha, hall de entrada adaptada para uso de um dormitórios, garagem coberta com w.c. no pavimento térreo.

Garagem adaptada para uso de cozinha, outra garagem coberta para um veículo na pavimento térreo. Área de serviço com lavanderia, banheiro e área livre descoberta no pavimento superior (fundos do terreno).

Erigida em estrutura convencional e fechamento de alvenaria revestida interna e externamente. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira e forro de laje.

PADRÃO CONSTRUTIVO:- Item 1.2.5 – Padrão Médio = 1,611 x R-8N.

IDADE DA CONSTRUÇÃO:- 45(Quarenta e cinco) anos - **ESTADO DA EDIFICAÇÃO:-**

Item “E” – Necessitando de reparos simples.

$$K = \frac{45}{70} \times 100 \rightarrow 64,28 = 0,389 \text{ (item “E”)}$$

$$\text{Foc} = [(0,20 + 0,389 (1 - 0,20))] = \mathbf{0,5112}$$

$$\text{Foc} = \mathbf{0,5112}$$

c) ÁREAS

Terreno 209,84 m²

CONSTRUÇÃO HOMOGENEIZADA

Pavimento térreo 130,00 m² x 1,0 = 130,00 m²

Garagem coberta 18,00 m² x 0,50 = 9,00 m²

Pavimento superior 14,80 m² x 1,0 = 14,80 m²

Total construído 162,80 m² - Homogeneizado 153,80 m²

V- AVALIAÇÃO

a)- VALOR DO TERRENO

Dado pela fórmula:

$V_t = S_t \times q_t \times k$, onde:

V_t = Valor do terreno a determinar

S_t = área do terreno = 209,84 m² (9,00 x 23,31m)

q_t = unitário do terreno q = R\$ 2.439,75/m² p/agosto de 2.022 - conforme métodos e critérios de tratamento (Anexo I)

k = fator correccional

$$k_1 = \text{Fator testada} = \left(\frac{9}{10}\right)^{0,25} = 0,9740$$

$$k_2 = \text{Fator esquina} = \frac{(1+20) \times 10 + 8}{20 \times 10} = 1,09$$

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$$V_t = 209,84 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.439,75/\text{m}^2 \times 0,9740 \times 1,09 =$$

$V_t = \text{R\$ } 543.524,41 \text{ p/agosto/2022.}$

b)- VALOR DA CONSTRUÇÃO

É dado pela fórmula:

$V_c = S_c \times q_c \times k$, onde:

V_c = Valor da construção a determinar

S_c = Área construída homogeneizada = 153,80 m²

q_c = unitário da Portaria nº 01/04 - CAJUFA - item 1.2.5 – Casa Padrão Médio Inferior – valor unitário = 1,409 a 1,814 x R-8N, adotaremos valor médio

$q_c = 1,611 \times R\$ 1.908,14/m^2 = R\$ 3.074,01/m^2$ (agosto/2022)

K = fator correcional

k_1 = fator idade 45anos = **Foc** = 0,5112 (item “E” – Necessitando de reparos simples a importantes).

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$V_c = 153,80m^2 \times R\$ 3.074,01/m^2 \times 0,5112 =$

$V_c = R\\$ 241.686,53$ p/agosto/2022.
--

c)- VALOR DO IMÓVEL

$V_t =$ R\$ 543.524,41

$V_c =$ R\$ 241.686,53

$V_I =$ R\$ 785.210,94

Arredondamos para:

$VI = R\\$ 785.000,00$ (Setecentos e oitenta e cinco reais – Data base Junho/2022)
--

VI - CONCLUSÕES FINAIS

O Valor do imóvel, situado na RUA OSASCO, nº 22 esquina RUA MÁXIMO GONÇALVES, bairro Cidade Maia – Matrícula nº 10.976 do 2º CRI de Guarulhos/SP em obediência as Normas da Engenharia de Avaliações, ABNT 14653-2 e Normas do CAJUFA/SP é de:

VALOR DO IMÓVEL:-

VI = R\$ 785.000,00 (Setecentos e oitenta e cinco mil reais – Data base agosto/2022)

VIII - ENCERRAMENTO

Colocando-se a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 13(treze) folhas digitalizadas, esta vai datada e assinada e as demais rubricadas.

Acompanham:

- Fotografias Legendadas;
- ANEXO I – Pesquisa para determinar o valor unitário m² (terreno); e
- ANEXO II - Custo Unitário Básico R8N (R\$/m²) – Sinduscon/SP.

São Paulo, 21 de setembro de 2022.



Autos 0009078-303.2020.8.26.0224
LAUDO DE AVALIAÇÃO – Perito Judicial
21/09/2022

ANTONIO IKUO NISHI

Perito Judicial
CAU/SP – A 79814-2

LEGENDAS FOTOGRÁFICAS

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações



Foto 1 – Identificando o imóvel situado na Rua Osasco, nº 22.



Foto 2 – Aspecto geral do imóvel, frente para Rua Osasco.



Foto 3 – Aspecto geral do Imóvel Rua Osasco esquina Rua Máximo Gonçalves.



Foto 4 – Garagem coberta.



Foto 5 – Outra garagem coberta.



Foto 6 – Copa-cozinha.

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações



Foto 7- Garagem adaptada para uso de cozinha.



Foto 8- Sala.



Foto 9 – Dormitório.



Foto 10 – Outro dormitório.



Foto 11 – Banheiro.



Foto 12 – W.C. acesso pela garagem.

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações



Foto 13 – Aspecto geral do quintal.



Foto 14 – Escada de acesso ao pavimento superior.



Foto 15- Pavimento superior – Área livre e lavanderia.



Foto 16- Vista interna da área de serviço, lavanderia e banheiro.

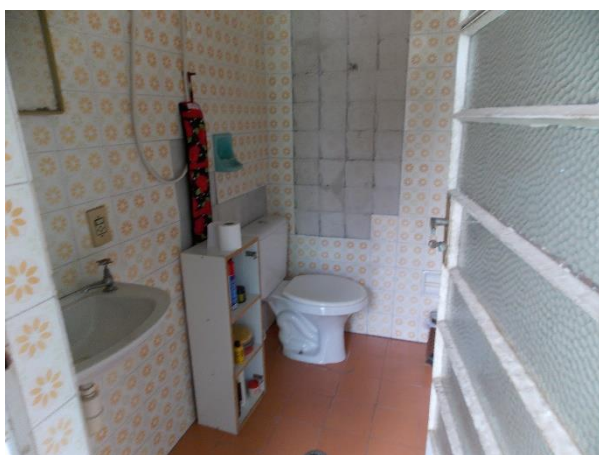


Foto 17 – Banheiro.



Foto 18 – Lavanderia.

ANEXO I – PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO M² - TERRENO

Fonte: NORMAS/2013 e EDIFICAÇÕES/2002 (Adequação/2007)

- Imóvel de referência

Local:- RUA OSASCO, 22 esquina RUA MÁXIMO GONÇALVES
Cidade Maia / Guarulhos
Data:- Setembro/2022.

Todos os elementos de pesquisa estão situados no bairro Cidade Maia/Guarulhos

- Fatores e índices utilizados na obtenção do valor unitário básico

2.1 – Fatores de oferta (F_o)

Item 4.5.2

- $F_o = 0,90$

2.2 – Fator de profundidade (C_p)

Item 5.3

- 2ª Região – Localidade com residências / comércios / serviços – padrão simples a superior.
- P_e = profundidade equivalente ou efetiva comparativo
- P_m = profundidade mínima = 25,00m
- P_{ma} = profundidade máxima = 40,00m

2.3 – Fator de testada (C_f)

- $C_f = (F_r / F_p)^{0,25}$, onde
- F_r = testada de referência = 10,00m
- F_p = testada comparativo

Nota:- Não se aplica o fator testada no caso de terrenos que, embora possam frentes inferiores à padrão estejam ocupados por residências individuais relativamente novas e economicamente adequadas local.

Item 5.5

2.4 – Fator esquina e frentes múltiplas (C_e)

- $C = \frac{(C_r + 20) F_1 V_1 + F_2 V_2 + \dots + F_n V_n}{20 F_1 V_1}$, onde
- $C_r = 1$
- F_1 = frente principal projetada de maior índice loca
- $F_2..F_n$ = demais frentes
- V_1 = valor unitário da frente principal
- $V_2..V_n$ = demais valores unitários

2.5 – Fatores topografia e nível*Item 5.7***2.6 – Fatores consistência do solo***Item 5.8***2.7 – Benfeitorias**

- R-8N:
- Padrão construtivo: De acordo com o Estudo Edificações – Valores de Venda – 2002 (Adequação 2007), da Comissão de Peritos das Varas Públicas – CAJUFA
- Depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação

Conforme – QUADRO A –
Edificações – Valores de Venda -
2002 / Adequação 2007.

2.8 – Fator de atualização*Item 4.5.4*

- $F_a = I_a / I_p$, onde:
- I_a = índice IPC/Fipe para a data da pesquisa
- I_p = índice IPC/FIPE da oferta.

2.9 – Fator de transposição

- $F_a = I_a / IL_c$, onde:
- I_a = índice local do imóvel de referência
- IL_c = índice local do comparativo

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

	Elemento 1 Endereço: RUA OSASCO, 138 Cidade Maia / Guarulhos Área de Terreno (At): 200,00m² Frente (Ft): 10,00m Profundidade (Fp) = 20,00m Área Construída (Ac): 200,00m² - Padrão Médio (q=1,611xR8N) Idade 10 anos – Item “C” - Regular. Contatos: ALIANÇA IMÓVEIS ☎ 2442.3100 – c/Srª Halana R\$ 1.200.000,00 Oferta em Agosto/2022.
	Elemento 2 Endereço: RUA JOVIANA, 39 Cidade Maia / Guarulhos Área de Terreno (At): 200,00m² Frente (Ft): 10,00m Profundidade (Fp) = 20,00m Área Construída (Ac): 197,00m² - Padrão Simples (q=1,228xR8N) Idade 30 anos – Item “E” – Reparos simples Contatos: BIANCO IMÓVEIS ☎ 2461.3131 – c/Srº Vinicius R\$ 850.000,00 Oferta em Agosto/2022.
	Elemento 3 Endereço: RUA MÁXIMO GONÇALVES, 484 x RUA JOVIANA Cidade Maia / Guarulhos Área de Terreno (At): 302,00m² Frente (Ft): 10,00m Profundidade (Fp) = 30,20m Área Construída (Ac): 160,00m² - Padrão Médio (q=1,611xR8N) Idade 30 anos – Item “E” – Reparos simples Contatos: ROMANO & SOUZA IMÓVEIS ☎ 95328.4598 – c/Srº Romano. R\$ 1.200.000,00 Oferta em Agosto/2022.

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

	Elemento 4 Endereço: RUA NOVO ORIENTE, 57 Cidade Maia / Guarulhos Área de Terreno (At): 200,00m² Frente (Ft): 10,00m Profundidade (Fp) = 20,00m Área Construída (Ac): 150,00m² - Padrão Médio Inferior (q=1,409xR8N) Idade 30 anos – Item “F” – Reparos simples a importantes. Contatos: BIANCO IMÓVEIS ☎ 2461.3131 – c/Srº Vinicius R\$ 750.000,00 Oferta em Agosto/2022.
	Elemento 5 Endereço: RUA MÁXIMO GONÇALVES, 94 Cidade Maia / Guarulhos Área de Terreno (At): 250,00m² Frente (Ft): 10,00m Profundidade (Fp) = 25,00m Área Construída (Ac): 140,00m² - Padrão Médio Inferior (q=1,409xR8N) Idade 30 anos – Item “F” – Reparos simples a importantes. Contatos: Tratar c/proprietários ☎ 94445.2876 – c/Srº Marcos ou Paula R\$ 850.000,00 Oferta em Agosto/2022.
	Elemento 6 Endereço: RUA MÁXIMO GONÇALVES, 162 x VIELA JACIRA Cidade Maia / Guarulhos Área de Terreno (At): 250,00m² Frente (Ft): 10,00m Profundidade (Fp) = 25,00m Área Construída (Ac): 140,00m² - Padrão Médio Inferior (q=1,409xR8N) Idade 30 anos – Item “F” – Reparos simples a importantes. Contatos: Tratar c/proprietário ☎ 99674.7890 – c/Srº Adelmo. R\$ 900.000,00 Oferta em Agosto/2022.

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

**Elemento 7**

Endereço: RUA MÁXIMO GONÇALVES, 270

Cidade Maia / Guarulhos

Área de Terreno (At): 250,00m²

Frente (Ft): 10,00m

Profundidade (Fp) = 25,00m

Área Construída (Ac): 250,00m² - Padrão Médio (q=1,611xR8N)

Idade 20 anos – Item “D” – Regular e reparo simples.

Contatos: FERREIRA SANTOS IMÓVEIS

☎ 2475.0050 – c/Srº Santos

R\$ 1.450.000,00

Oferta em Agosto/2022.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

CÁLCULO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES									
Elemento	R-8N (R\$/m²)	Área (m²)	Padrão Construtivo	Idade real	Estado Constr.	Foc	Valor da Construção	Valor da Oferta	VALOR CÁLCULO
1	1.908,14	200,00	1,611	10	"C"	0,9368	575.947,18	1.200.000,00	624.052,82
2	1.908,14	197,00	1,228	30	"E"	0,6592	304.293,05	850.000,00	545.706,95
3	1.908,14	160,00	1,611	30	"E"	0,6592	324.222,36	1.200.000,00	875.777,64
4	1.908,14	150,00	1,409	30	"F"	0,5744	231.647,13	750.000,00	518.352,87
5	1.908,14	140,00	1,409	30	"F"	0,5744	216.203,99	850.000,00	633.796,01
6	1.908,14	140,00	1,409	30	"F"	0,5744	216.203,99	900.000,00	683.796,01
7	1.908,14	250,00	1,611	20	"D"	0,8040	617.876,72	1.450.000,00	832.123,28

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Unt(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom(R\$/m2)
1	624052,82	200,00	3.120,26	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	2.808,24
2	545706,95	200,00	2.728,53	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	2.455,68
3	875777,64	302,00	2.899,93	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	2.348,94
4	518352,87	200,00	2.591,76	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	2.332,59
5	533796,01	250,00	2.135,18	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1.921,67
6	683796,01	250,00	2.735,18	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	2.215,50
7	832123,28	250,00	3.328,49	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	2.995,64

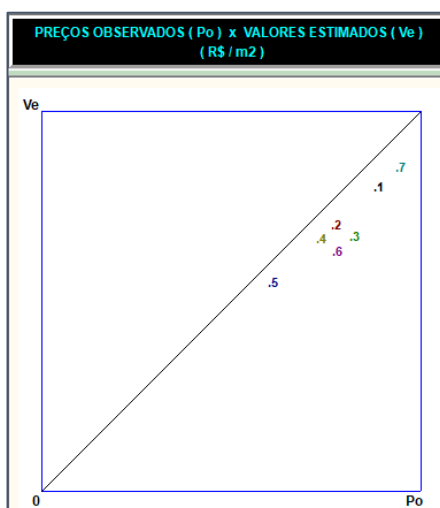
ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	
Nº de amostras.....(Ud):	7
Graus de liberdade.....(Ud):	6
Menor valor homogeneizado.....(R\$/m2):	1.921,67
Maior valor homogeneizado.....(R\$/m2):	2.995,64
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	17.078,26
Amplitude total.....(R\$/m2):	1.073,98
Nº de intervalos de classe.....(Ud):	4
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	268,49
Média aritmética.....(R\$/m2): 2.439,75	
Mediana.....(R\$/m2): 2.348,94	
Desvio médio.....(R\$/m2): 268,660128	
Desvio padrão.....(R\$/m2): 361,359691	
Variância.....(R\$/m2) ^ 2: 130.580,826539	

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:			
	INTERVALOS		
CLASSE:	DE:	ATÉ (inclusive):	FREQUÊNCIA:
1	1.921,67	2.190,16	1
2	2.190,16	2.458,65	4
3	2.458,65	2.727,15	0
4	2.727,15	2.995,64	2
5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):			
Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).			
D/S Crítico:	D/S Calc.(Menor Valor):	D/S Calc.(Maior Valor):	
1,8	1,4337	1,5383	
OBS:			
* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *			
5.3) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:			
Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.			
Coefficiente de Variação (%):	OBS:		
14,81	* DISTRIBUIÇÃO DE MÉDIA DISPERSÃO (10,00% < CV <= 25,00%)*		

ANTONIO NISHI
Perícias de Engenharia e Avaliações

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):		
80 (%)	"t" de Student: 1.44	
5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:		
LIMITE INFERIOR (R\$/m ²): 2.243,07	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m ²): 2.439,75	LIMITE SUPERIOR (R\$/m ²): 2.636,43
AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%): 8,06	AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL P/ NÍVEL CONFIANÇA = 80 % (%): 8,06	GRAU DE PRECISÃO (NBR 14653 / 2011): 3
5.6) CAMPO DE ARBITRIO:		
LIMITE INFERIOR (R\$/m ²): 2.073,79	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m ²): 2.439,75	LIMITE SUPERIOR (R\$/m ²): 2.805,71



Pesquisa de Mercado efetuada obtendo 7(sete) elementos comparativos de imóveis/terrenos no mesmo bairro, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, preço de oferta/venda e outros constam na pesquisa de mercado.

Os elementos pesquisados foram inseridos no programa de avaliação/homogeneização, desenvolvido com base as Normas de Avaliações e Normas/2019-CAJUFA, conforme demonstrativo na tabela acima, determinando o valor unitário de terreno para **RUA OSASCO - Vu = R\$ 2.439,75m²** - Data base de **AGOSTO de 2022**.

