

José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariane A. Lopes dos Santos

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA DÉCIMA (10ª)
VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS - COMARCA DE GUARULHOS -
SP**

AUTOS DO PROCESSO Nº 1025454-84.2014.8.26.0224

MARIANE ARAÚJO LOPES DOS SANTOS, perita nomeada em fls.318 nos autos da ação acima mencionada, vem respeitosamente à douta e honrosa presença de Vossa Excelência, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Requer homologação do laudo.
São Paulo, 22 de janeiro de 2023.



Mariane Araujo Lopes dos Santos
CREA/SP 5070851818
Membro Titular IBAPE/SP 2114

ÍNDICE

I - PRELIMINARES

II - DA COMPETÊNCIA

III - REALIZAÇÃO DO LAUDO

IV - OBJETIVO DO LAUDO

V - DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

V.I - Matrículas (Confrontações)

V.II - Mapa de localização Vista aérea

V.III - Vista aérea

VI - DA VISTORIA

VII - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

VIII - METODOLOGIA UTILIZADA

IX - PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS REFERENCIAS

IX.I - R1 Imóvel referencial 1

IX.II - R2 Imóvel referencial 2

IX.III - R3 Imóvel referencial 3

IX.IV - R4 Imóvel referencial 4

IX.V - R5 Imóvel referencial 5

IX.VI - R6 Imóvel referencial 6

X - ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

X.I - Quanto aos preços do tipo oferta

X.II - Quanto a idade dos imóveis

X.III - Valor de mercado do imóvel avaliando

X.IV - Gráfico comparativo de valores brutos dos imóveis

X.V - Gráfico comparativo de valores do metro quadrado

X.VI - Valor de locação

XI - CONCLUSÃO

XII - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

XIII - ENCERRAMENTO

I - PRELIMINARES

Trata-se de um Laudo Pericial de Avaliação, referente ao valor de mercado de 1/3 de 50% dos imóveis (1/6 do total dos imóveis), que serão descritos no presente laudo, para a ação de Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Espécies de Contratos, movida por **Valner Rubio**, em face de **Aparecida Martins de Lima e outros**, feito que se processa nos autos do processo de nº **1025454-84.2014.8.26.0224**, perante a 10ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, comarca de Guarulhos – SP.

O presente trabalho tem o seu conteúdo embasado nas normas do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP), na Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como na legislação vigente, que dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas em processo de Avaliação de imóveis de imóveis.

II - DA COMPETÊNCIA

Para a avaliação do imóvel será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em

geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

III - REALIZAÇÃO DO LAUDO

O presente laudo foi elaborado pela Engenheira Civil **Mariane Araújo Lopes dos Santos**, inscrita no CREA-SP sob o número 5.070.851.818, membro titular do IBABE-SP sob o número 2114, devidamente cadastrada junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo sob o código 54727, tendo auxiliado nos trabalhos periciais o Engenheiro Civil **José Batista de Souza Filho**, inscrito no CREA-SP sob o número 5.069.687.824, membro titular do IBABE-SP sob o número 1701, ambos com escritório na Rua Retiro Grande, 17, CEP: 03306-040 – Tatuapé- São Paulo/SP, Tel.:(11)2280-7802, celular (11) 96543-8862.

IV - OBJETIVO DO LAUDO

Este Laudo tem por finalidade realizar a avaliação do valor de mercado de, 1/6 dos imóveis sítos à Rua Munhoz, 271 (antigo 300) - Cidade Industrial Satélite de São Paulo, Guarulhos - SP, 07231-190 (antiga Rua 48).

V - DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando trata-se de dois terrenos de 579,50 m² e 552 m², constituídos pelos lotes 01 e 02 da quadra E.21, da Zona Residencial de Cumbica e são objetos das matrículas nº 48.173 e 49.926, respectivamente, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – SP;

estão cadastrados junto à Prefeitura de Guarulhos, em área maior, sob o nº 093.42.48.0190.00.000 , conforme mostra a Tabela 1:

Tabela 1: Dados do imóvel avaliando.

DADOS	IMÓVEL AVALIANDO
MATRÍCULA	48.173 e 49.926
IPTU (EM ÁREA MAIOR)	093.42.48.0190.00.000
ENDEREÇO	Rua Munhoz, 271 (antigo 300) - Cidade Industrial Satélite de São Paulo, Guarulhos - SP
CEP	07231-190

Na Figura 1 pode-se observar a fachada do imóvel avaliando na Rua Munhoz (antiga Rua 48).



Figura 1: Fachada do imóvel avaliando.

V.I - Matrícula (Confrontações)

Nas Figuras 2 e 3 abaixo, pode-se observar as matrículas do imóvel avaliando, onde suas confrontações encontram-se descritas e devidamente caracterizadas:

fls. 252

LIVRO Nº: 2-REGISTRO GERAL 1: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matricula ficha

48.173 1

Guarulhos, 13 de agosto de 1986

IMÓVEL:- Um terreno consistente no lote 1, da quadra E.21 da Zona Residencial de Cumbica, Cidade Industrial Satellite de São Paulo, perímetro urbano, de forma triangular, medindo 10,34m em curva com frente para o encontro das Ruas 44 e 48; 29,33m em reta, com frente para a Rua 48 ; 26,00m á esquerda de quem da Rua 48 olha para o terreno , limitando com o lote 41; 43,10m á direita, limitando com o lote 2, todos da mesma quadra, encerrando a área de 579,50m2.- (IC.093.42.48.0228.00.000.8).

PROPRIETÁRIA:- MARIA AMELIA DE BRITO CUNHA, brasileira , solteira, maior, funcionária autárquica, residente e domiciliada á Rua Barata Ribeiro, nº 611, na cidade do Rio de Janeiro-RJ.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. nº 1.683, deste Cartório.- O Oficial,

R.1/48.173 em 13 de agosto de 1.986

Por instrumento particular, datado de 6 de julho de 1.963 a PROPRIETÁRIA, compromete-se vender a SILVESTRE SANTA CREU CABRERA, RG.mod.19-1.531.954, espanhol, desquitado , corretor de imóveis, residente e domiciliado na Capital deste Estado, á Rua Pedro Vicente, nº 86, Bairro da Ponte Pequena, pelo valor de R\$20.000,00, o IMÓVEL:- A Escrevente Autorizada, *Tereza Emiko Yoshii* (Tereza Emiko Yoshii).

Av.2/48.173 em 19 de Janeiro de 1.995 (prot.125.702)

Por escritura detada de 14 de Abril de 1.994, lavrada no - 4º Cartório de Notas local, no Livro 464, fls.57/58, é feita

(continua no verso)

MOD. 11

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:26/08/2021 15:11:09

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALAIR MARIA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2021 às 18:29 , sob o número WGRU21704441587 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025454-84.2014.8.26.0224 e código 8193904.

Figura 2: Matrícula do imóvel avaliando nº 48.173.

fls. 256

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL **1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS**

matrícula ficha

49.926 1

Guarulhos, 5 de maio de 1987

IMÓVEL:- Um terreno consistente no lote 02, de quadra E.21 da Zona Residencial de Cumbica, medindo 10,34m em curva, de frente para o encontro das Ruas 44 e 48; 27,25m em reta, com frente para a Rua 44; 26,75m à direita de quem da rua 44 olha o terreno, limitando com o lote 3 e 43,10m à esquerda de quem da Rua 58 olha para o terreno, limitando com o lote 1, todos da mesma quadra, que são ou foram de Heloisa Guinle Ribeiro e outros, encerrando a área de - 552,00m². - (IC.093.42.48.0190.00.000.2).

PROPRIETÁRIA:- LEONOR LURCIA, brasileira, solteira, maior, residente na Capital deste Estado.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. nº 1.462, deste Cartório.- O Oficial,

R.1/49.926 em 5 de maio de 1.987

Por formal de partilha, subscrito em 3 de fevereiro de 1.987, pelo Escrivão Diretor do 3º Ofício, assinado pelo MM.Juiz de Direito da 3ª Vara Cível, ambos da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, aditado em 31 de março de 1.987, extraída dos autos de inventário (processo nº 2.389/82) dos bens deixados por falecimento de LEONOR MURCIA (ocorrido em 2 de setembro de 1.982, no estado civil de solteira), é feito o presente, para constar que, por sentença homologada em 27 de setembro de 1.983, transitada em julgado, o Imóvel objeto desta, avaliado por Cz\$----- Cz\$1.549.165,20, coube a PAULO SERGIO PISARA VICTORIANO, brasileiro, menor, residente e domiciliado em São Bernardo do Campo, á Rua Nicola Adamo, nº 43..... A

(continua no verso)

MOD. 11

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:26/08/2021 15:09:28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALAIR MARIA DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2021 às 18:29, sob o número WGRU21704441587. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pagAbrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025454-84.2014.8.26.0224 e código 8193910.

Figura 3: Matrícula do imóvel avaliando nº 49.926.

VI- DA VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “*in loco*” por esta subscritora, no dia 16/11/2022 no período da manhã. Esteve a perita acompanhada de sua auxiliar, a também Engenheira Civil, **Nicolly de Souza Fonseca**, inscrita no CREA-SP sob o número 5070676327 e membro titular do IBABE-SP sob o número 2113.

Acompanhou também a vistoria em todos os seus atos e termos o **Sr. Milton Augusto Junior**, inscrito no CPF/MF sob o nº 027.325.748-05, proprietário de 50% do imóvel avaliando.

VII - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Abaixo, na Tabela 2, pode-se observar as características da região onde se encontra o imóvel avaliando.

Tabela 2: Dados da região onde encontra-se o imóvel avaliando.

INFORMAÇÕES DA REGIÃO	
Macrozoneamento	Macrozona de Dinamização
Área (Km²)	72.06
Perímetro (Km)	91.77
Zoneamento (Lei 7888/2022)	Zona de uso diversificado 4
Sigla	ZUD4
ID Zoneamento	26
Loteamento	Cidade industrial Satélite de Cumbica
Código de logradouro	63520
Bairro	Cumbica
Área (Km²)	22.97
Perímetro (Km)	112.71

VIII - METODOLOGIA UTILIZADA

Referido trabalho representa a revisão das normas anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliações de Imóveis na Desapropriação” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) e está baseado na Norma Técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a NBR 14653. A referida norma foi elaborada no comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estufo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

Pelo Método Comparativo Direto aplicado, foi levado em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que contenham elementos e atributos comparáveis, os chamados “Imóveis referencias”, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir dos dados obtidos foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para avaliação de valor de imóveis.

IX - PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS REFERENCIAS

A determinação do valor de locação do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 06 (seis) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

IX.I - R1 Imóvel referencial 1



Figura 6: Fachada do imóvel referencial 1.

Tabela 3: Dados do imóvel referencial 1.

IMÓVEL REFERENCIAL 1	
Endereço	Rua Argirita, 260 - Cidade Industrial Satélite de São Paulo
Tipo de imóvel	Prédio comercial
Valor de venda	R\$ 4.300.000,00
Metragem	2.090 m ²
Referência	Mirante Imóveis – (11) 2086-4545

IX.II - R2 Imóvel referencial 2



Figura 7: Fachada do imóvel referencial 2.

Tabela 4: Dados do imóvel referencial 2.

IMÓVEL REFERENCIAL 2	
Endereço	Rua Icó, 165 - Cidade Industrial Satélite de São Paulo
Tipo de imóvel	Prédio comercial
Valor de venda	R\$ 3.000.000,00
Metragem	1.000 m ²
Referência	Dantas e Almir Imóveis – (11) 95743-2662

IX.III - R3 Imóvel referencial 3



Figura 8: Fachada do imóvel referencial 3.

Tabela 5: Dados do imóvel referencial 3.

IMÓVEL REFERENCIAL 3	
Endereço	Avenida Santos Dumont, 1710 - Cidade Industrial Satélite de São Paulo
Tipo de imóvel	Prédio comercial
Valor de venda	R\$ 3.000.000,00
Metragem	900 m ²
Referência	Rafaini Imóveis – (11) 2461-6100

IX.IV - R4 Imóvel referencial 4



Figura 9: Fachada do imóvel referencial 4.

Tabela 6: Dados do imóvel referencial 4.

IMÓVEL REFERENCIAL 4	
Endereço	Avenida Cataguases, 77 - Cidade Industrial Satélite de São Paulo
Tipo de imóvel	Galpão comercial
Valor de venda	R\$ 5.900.000,00
Metragem	2.880 m ²
Referência	Home fast imóveis – (11) 2087-2602

IX.V - R5 Imóvel referencial 5



Figura 10: Fachada do imóvel referencial 5.

Tabela 7: Dados do imóvel referencial 5.

IMÓVEL REFERENCIAL 5	
Endereço	Avenida Patos, 969 - Cidade Industrial Satélite de São Paulo
Tipo de imóvel	Galpão comercial
Valor de venda	R\$ 5.500.000,00
Metragem	2.140 m ²
Referência	Aliança Imóveis – (11) 2442-3100

IX.VI - R6 Imóvel referencial 6



Figura 11: Fachada do imóvel referencial 6.

Tabela 8: Dados do imóvel referencial 6.

IMÓVEL REFERENCIAL 6	
Endereço	Rua Brigadeiro Mário Perdigão Coelho, 497 – Cidade Jardim Cumbica
Tipo de imóvel	Prédio comercial
Valor de venda	R\$ 3.800.000,00
Metragem	950 m ²
Referência	Dantas e Almir Imóveis – (11) 95743-2662

X - ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

X.I - Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

X.II - Quanto a idade do dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator Ross-Heideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{(100 - \text{fator Ross -Heideck})}$$

$$\frac{\text{Valor do Imóvel}}{100}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel} \times 100}{\text{Vida útil}}$$

A tabela apresenta a idade do IA (Imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

X.III - Valor de mercado do imóvel avaliando

Conforme pode-se observar na Tabela 9 e 10 abaixo, o valor do imóvel avaliando é de **R\$ 3.081.649,58**.

Tabela 9: Tabela de homogeneização de valores.

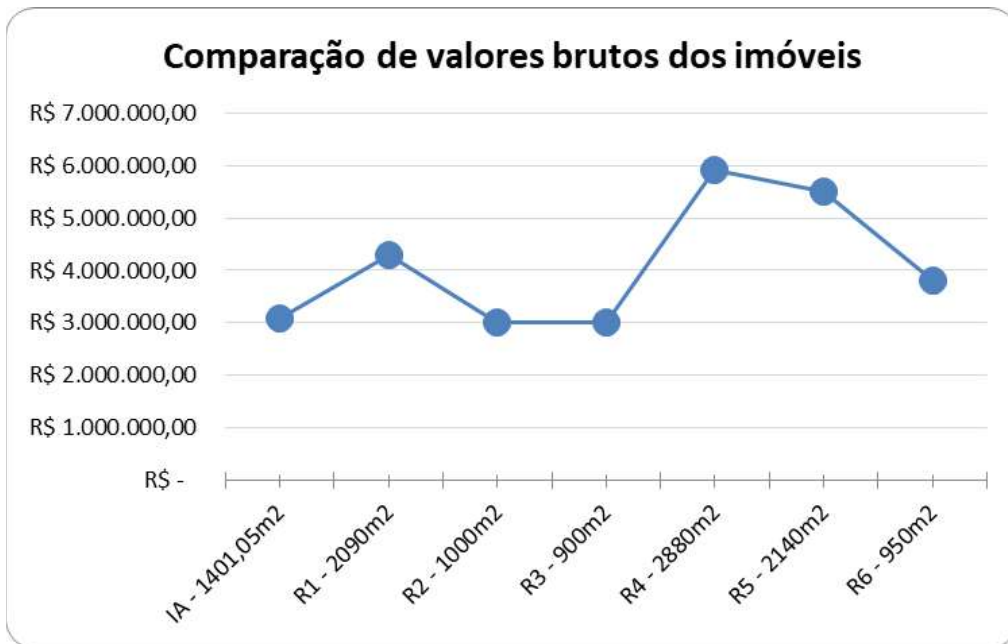
Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis								
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)								
Endereço do IA:	Rua Munhoz, 271							
Terreno (m ²):	1131,5						Idade do IA:	35
Construção (m ²):	1401,05							
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS								
	Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²	
R1	Rua Argirita, 260 - Cidade Industrial Satélite de SP	2090	Anúncio	R\$ 4.300.000,00	30	R\$ (215.000,00)	R\$ 1.954,55	
R2	Rua Icó, 165 - Cidade Industrial Satélite de SP	1000	Anúncio	R\$ 3.000.000,00	10	R\$ (150.000,00)	R\$ 2.850,00	
R3	Av Santos Dumont, 1710 - Cidade Industrial Satélite de SP	900	Anúncio	R\$ 3.000.000,00	25	R\$ (150.000,00)	R\$ 3.166,67	
R4	Av Cataguases, 77 - Cidade Industrial Satélite de SP	2880	Anúncio	R\$ 5.900.000,00	15	R\$ (295.000,00)	R\$ 1.946,18	
R5	Av Patos, 969 - Cidade Industrial Satélite de SP	2140	Anúncio	R\$ 5.500.000,00	20	R\$ (275.000,00)	R\$ 2.441,59	
R6	Rua Brigadeiro Mário Perdigão Coelho, 497 - Cid. Jd. Cumbica	950	Anúncio	R\$ 3.800.000,00	15	R\$ (190.000,00)	R\$ 3.800,00	

Tabela 10: Tabela de homogeneização de valores.

Cidade/UF:		Cidade Industrial Satélite de São Paulo/GRU					
DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
5	70	8	Entre regular e reparos simples	D	5	12,1000	R\$ 1.718,05
25	70	36	Entre novo e regular	B	3	24,5000	R\$ 2.151,75
10	70	16	Entre regular e reparos simples	D	5	16,6000	R\$ 2.641,00
20	70	30	Entre novo e regular	B	3	19,5000	R\$ 1.566,68
15	70	22	Regular	C	4	15,6000	R\$ 2.060,70
20	70	30	Entre novo e regular	B	3	19,5000	R\$ 3.059,00
Total:							R\$ 13.197,17
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 2.199,53
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:							R\$ 3.081.649,58

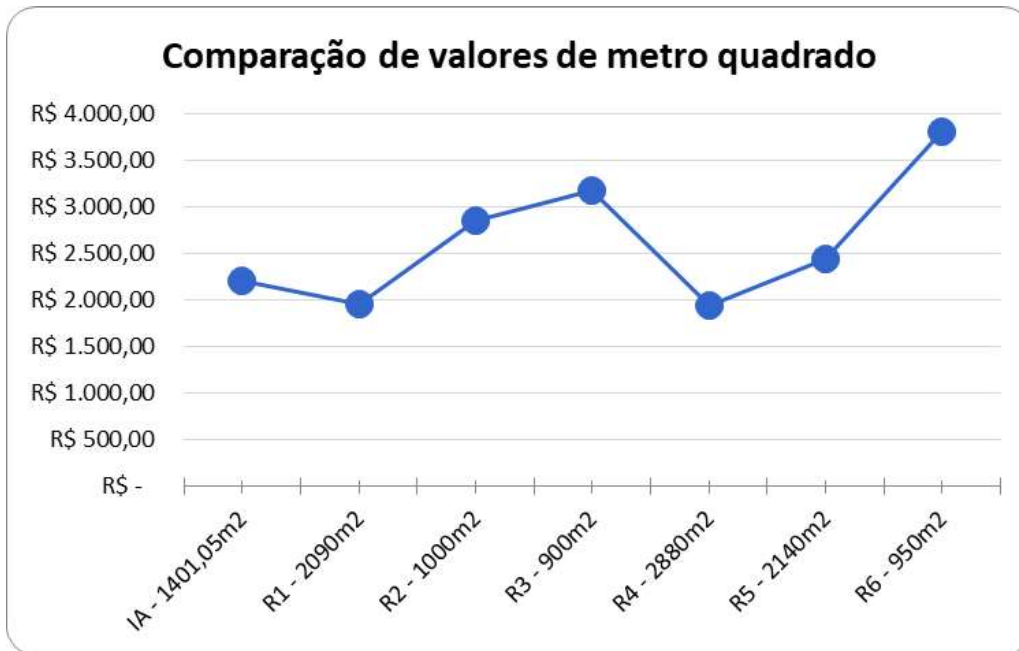
X.IV - Gráfico comparativo de valores brutos dos imóveis

Abaixo, pode-se observar o gráfico de comparação de valores brutos dos imóveis.



X.V - Gráfico comparativo de valores do metro quadrado

Abaixo, pode-se observar o gráfico de comparação de valores do metro quadrado dos imóveis referenciais .



X.VI - Valor de locação

A regra base mais utilizada para calcular o valor de locação de um imóvel é aplicar um valor entre 0,5% e 1%, ao mês, sobre o valor de mercado do imóvel; somado a isto, consideram-se outros aspectos também, como por exemplo, a localização do imóvel e a demanda por aluguel nesse espaço. Imóveis localizados em regiões centrais ou de mais movimento comercial costumam ser mais procurados e então o próprio mercado também ajuda a precificar o valor do aluguel de acordo com essa localização.

O imóvel avaliando encontra-se em uma Macrozona de Dinamização que se caracteriza pelo uso predominantemente industrial, comercial e de serviços, núcleos habitacionais que necessitam de urbanização e regularização fundiária sustentável, infraestrutura urbana e social deficitária, alta incidência de terrenos vazios e subutilizados, áreas públicas e de preservação ambiental ocupadas, potencial para atrair novos investimentos.

Mais especificamente, em vistoria, constatou-se que o imóvel avaliando encontra-se em uma região urbanizada, porém, com infraestrutura urbana e social precária.

Portanto, com base nos estudos realizados na região onde localiza-se o imóvel avaliando e em imóveis similares, considerou-se uma porcentagem de **0,5%** do valor de mercado dele como base para o cálculo do valor de locação e obteve-se o valor de **R\$ 15.408,25**, conforme Tabela 11:

Tabela 11: Valor de locação do IA.

Valor de locação do IA			
Valor de mercado	Área construída	Área de terreno	Porcentagem aplicada
R\$ 3.081.649,58	1.401,05	1.131,5 m ²	0,5%
Valor mensal de locação:			R\$ 15.408,25

XI - CONCLUSÃO

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste laudo, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste laudo, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

As pesquisas dos imóveis referenciais, bem como os valores foram realizados no mês de **janeiro de 2023**. Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obteve-se o valor de **MERCADO**, avaliado do imóvel objeto deste laudo em **R\$ 3.081.649,58 (TRÊS MILHÕES, OITENTA E UM MIL, SEISCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS)**. E um valor de **LOCAÇÃO** avaliado em **R\$ 15.408,25 (QUINZE MIL, QUATROCENTOS E OITO REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS)**.

Portanto, o equivalente a **1/6** do valor de **MERCADO** do imóvel avaliando é de **R\$ 513.608,26 (QUINHENTOS E TREZE MIL, SEICENTOS E OITO REAIS E VINTE E SEIS CENTAVOS)** e o valor de **LOCAÇÃO** é de **R\$ 2.568,04 (DOIS MIL, QUINHENTOS E SESSENTA E OITO E QUATRO CENTAVOS)**.

XII - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Pode-se observar abaixo o registro fotográfico, externo e interno, do imóvel avaliando realizado no dia da vistoria.

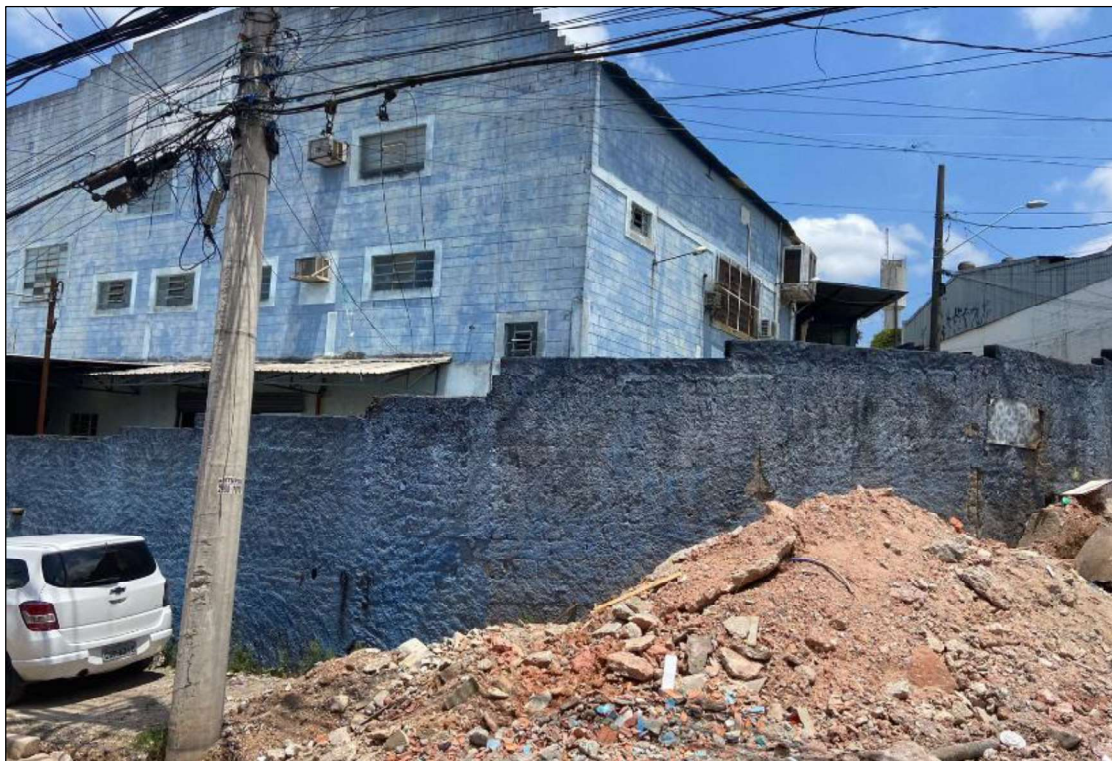


Figura 12: Fachada do imóvel avaliando.

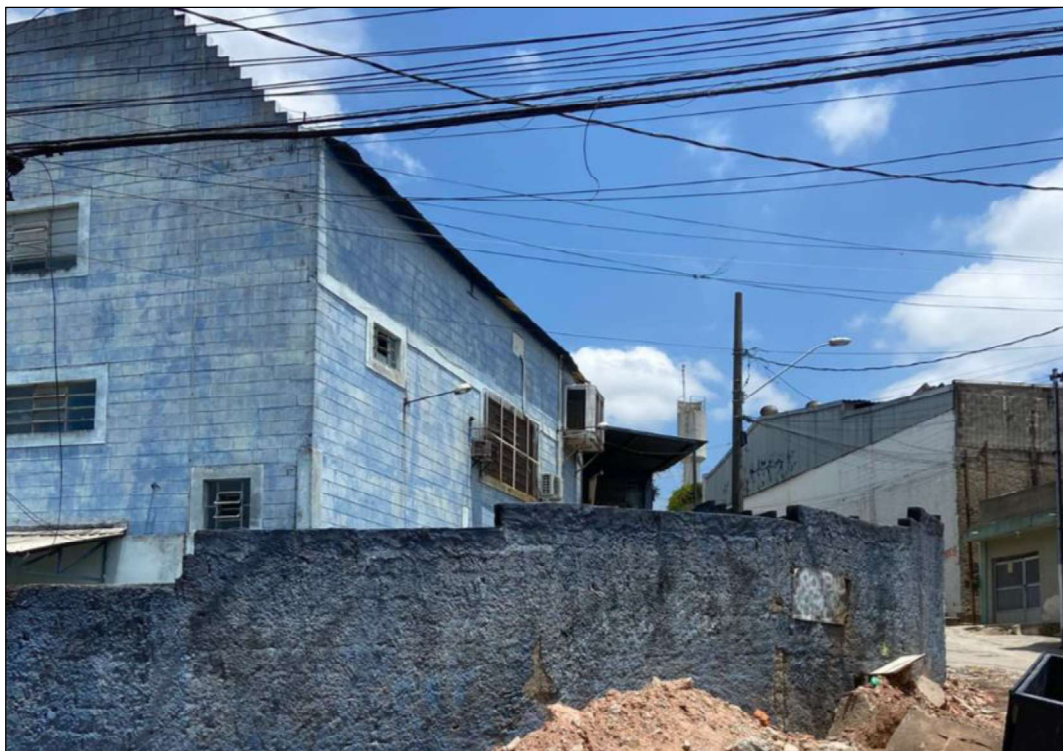


Figura 13: Fachada do imóvel avaliando.



Figura 13: Entrada do imóvel avaliando.



Figura 14: Entrada do imóvel avaliando.



Figura 15: Entrada do imóvel avaliando.



Figura 16: Interior do imóvel avaliando.



Figura 17: Interior do imóvel avaliando.



Figura 18: Interior do imóvel avaliando.



Figura 19: Interior do imóvel avaliando.



Figura 20: Interior do imóvel avaliando.

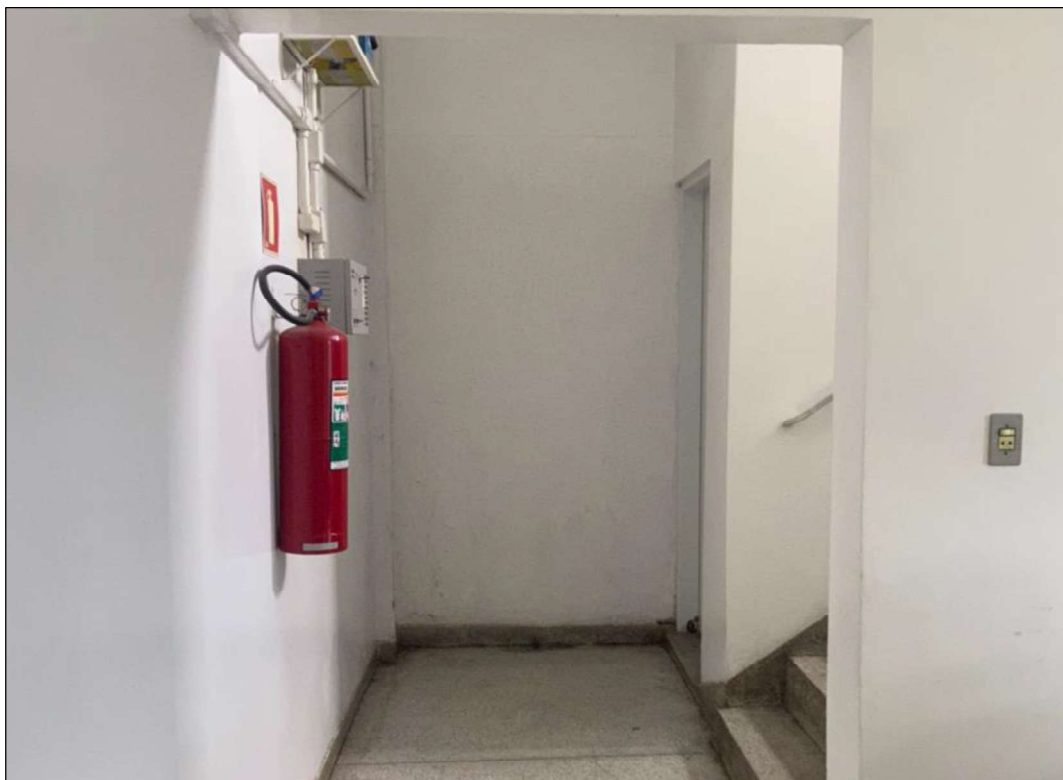


Figura 21: Interior do imóvel avaliando.

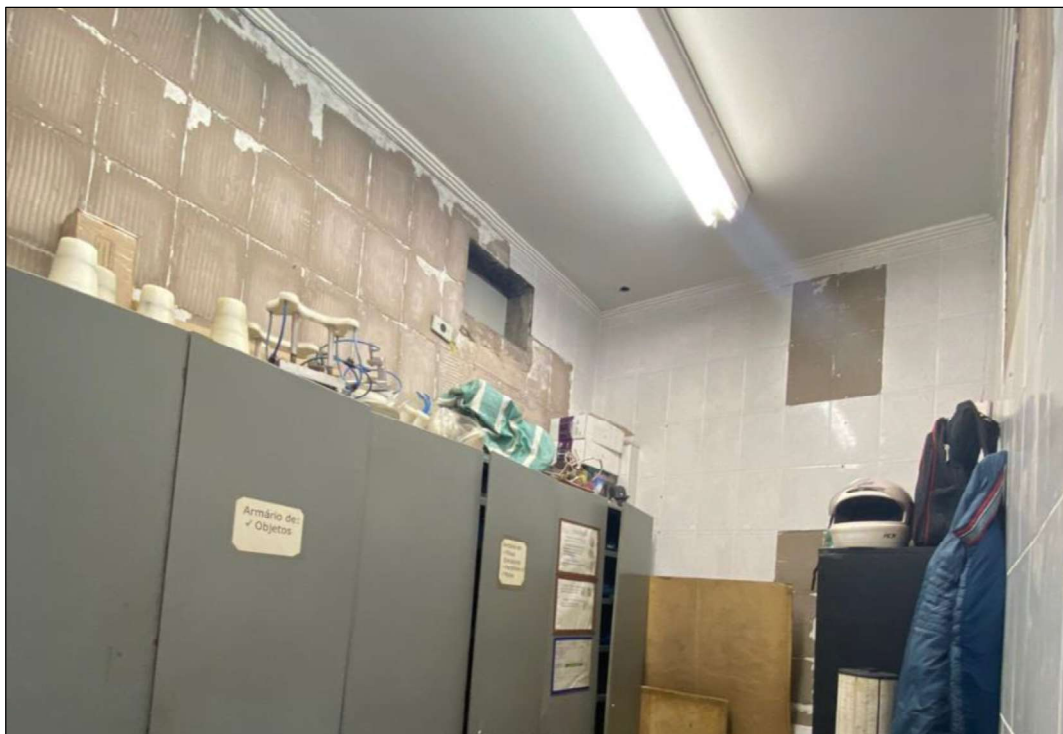


Figura 22: Interior do imóvel avaliando.



Figura 23: Interior do imóvel avaliando.

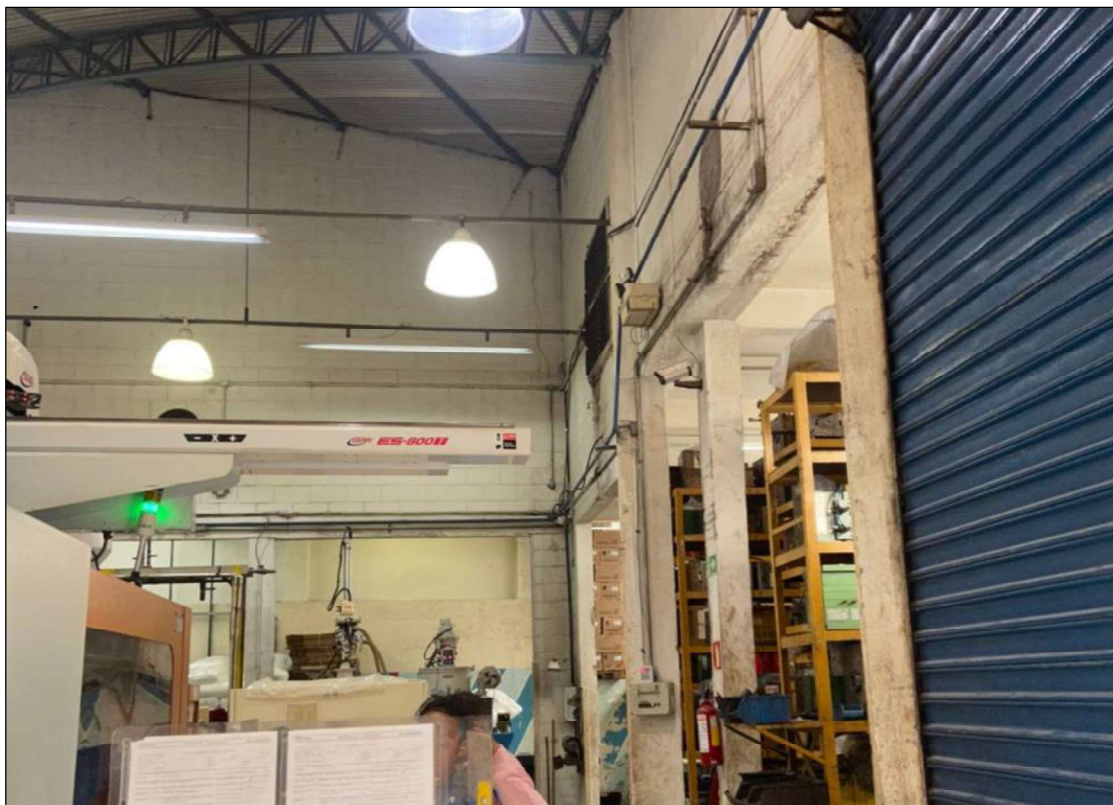


Figura 24: Interior do imóvel avaliando.



Figura 25: Área externa do imóvel avaliando.

*José Batista de Souza Filho
Fábio Eduardo de Freitas
Nicolly de Souza Fonseca
Mariane A. Lopes dos Santos*

*Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas
Peritos Associados*

XIII - ENCERRAMENTO

Este Laudo é composto por 33 (trinta e três) folhas e foi elaborado pela Engenheira Civil que o subscreve, tendo auxiliado a perita nos trabalhos periciais o Engenheiro Civil **José Batista de Souza Filho**, inscrito no CREA-SP sob o número 5.069.687.824, membro titular do IBABE-SP sob o número 1701, ambos com escritório na Rua Retiro Grande, 17, CEP: 03306-040 – Tatuapé- São Paulo/SP, Tel.: (11)2280-7802, celular (11) 96543-8862.

Nada mais havendo a esclarecer, dá por encerrada esta tarefa, colocando-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para futuros esclarecimentos, caso se façam necessários.

Requer homologação do laudo.

São Paulo, 22 de janeiro de 2023.



*Mariane Araujo Lopes dos Santos
CREA/SP 5070851818
Membro Titular IBAPE/SP 2114*