

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas

Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01

Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica

Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

AUTOS Nº 0013011-74.2021.8.26.0224

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FERNANDO**, em face de **RICARDO FAUSTINO CARLOS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Maria Lucinda, nº 97, Vila Zanardi, Edifício Fernando, apto 84, Guarulhos- SP**.

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarulhos, 09 de novembro de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

**Matrícula nº 51.155, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de
Guarulhos.**

**Rua Maria Lucinda, nº 97, Vila Zanardi, Edifício Fernando, apto 84,
Guarulhos- SP.**

R\$ 248.000,00

(duzentos e quarenta e oito mil reais)

NOVEMBRO / 2022

Foto 1: Vista do imóvel avaliando.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir demonstrado, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FERNANDO**, em face de **RICARDO FAUSTINO CARLOS**:

Imagem 1: Descrição do imóvel na matrícula 51.155.

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL		1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS	
matrícula	ficha		
51.155	1		
Guarulhos, 14 de Janeiro de 1988			
IMÓVEL:- O apartamento nº 84, situado no 8º andar, do Edifício Fernando, à Rua Maria Lucinda, nº 193, Vila Zanardi, perímetro urbano, com a área útil de 75,1162m², área comum de 27,4199m², totalizando a área construída de 102,5361m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,7857% no terreno e demais coisas comuns; cabendo-lhe o direito a uma vaga para veículo de passeio, em lugar indeterminado, na garagem coletiva do edifício.- (IC.111.85.14.0614.00.000.6/0352.00.000/0369.00.000-área maior).			

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, o signatário constatou que o proprietário não se encontrava no imóvel. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Maria Lucinda, nº 97, antigo 193, Vila Zanardi, Edifício Fernando, apto 84, Guarulhos- SP.

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

Imagem 2: Mapa do local retirado do Google Maps.

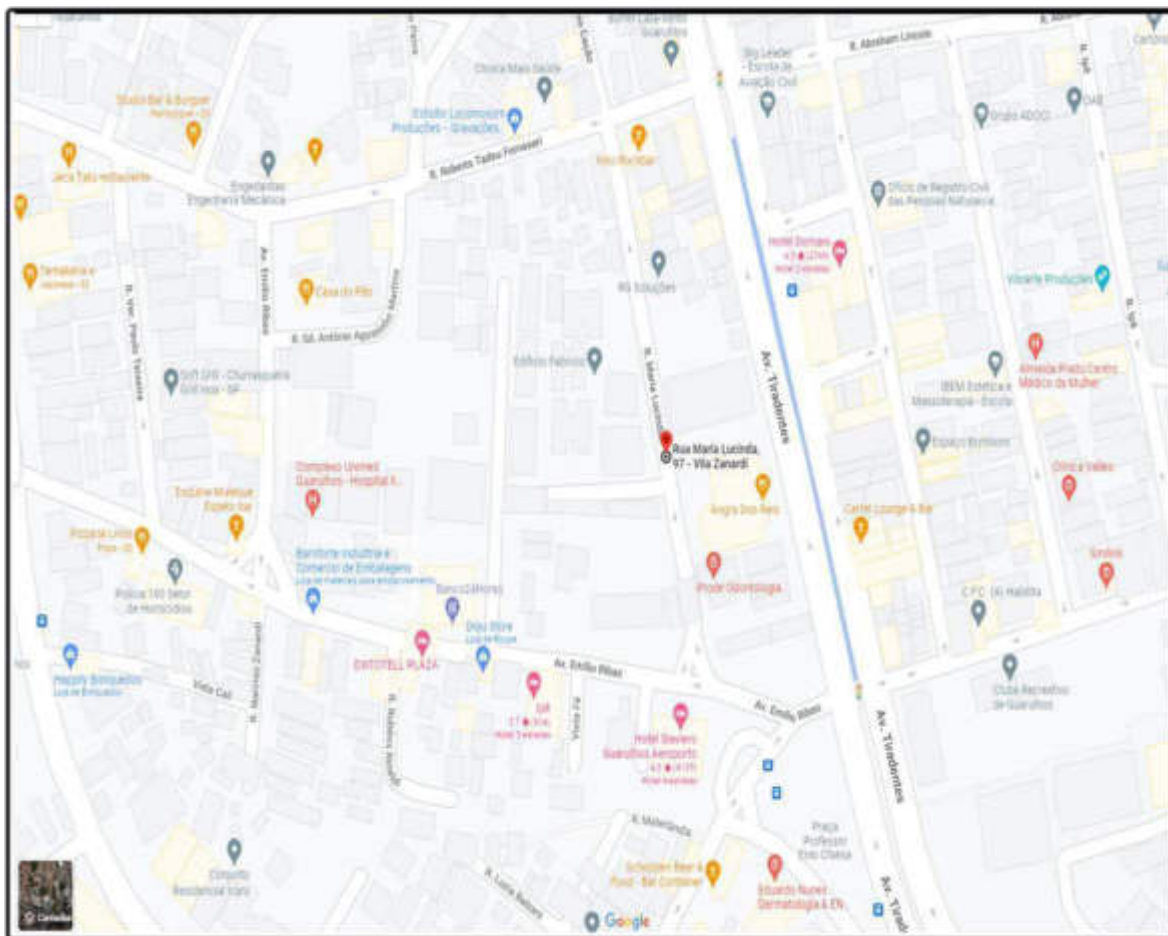


Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.



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



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Cadastro nº: 111.85.14.0390.01.032

08/11/2022 14:51 Certidão De Valor Venal por Imóvel

 **PREFEITURA DE GUARULHOS**
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 2601555/2022

Certidão emitida em Guarulhos, 08 de Novembro de 2022 às 14:51:33.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de FLAVIO ALBERTO SANTILLI JR E S/MR, tendo como compromissário RICARDO FAUSTINO CARLOS, referente a um terreno localizado na RUA MARIA LUCINDA, lote(s) P/7A14E21, quadra 2 Complemento APTO 84, Bairro/Loteamento V ZANARDED FERNANDO sob o nº 97 antigo 193, com área de 1.253,99 m2 (um mil duzentos e cinquenta e tres metros quadrados e noventa e nove decímetros quadrados) , e fração ideal de 1,78 % e a um prédio do tipo de edificação 22 - Cond. V. C/E Resid. Simples , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 102,50 m2 (cento e dois metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **111.85.14.0390.01.032**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS) , de R\$ 11.998,80 (ONZE MIL E NOVECIENTOS E NOVENTA E OITO REAIS E OITENTA CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 109.539,50 (CENTO E NOVE MIL E QUINHENTOS E TRINTA E NOVE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 121.538,30 (CENTO E VINTE E UM MIL E QUINHENTOS E TRINTA E OITO REAIS E TRINTA 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:

FO99745ABA643F593CDF48B2CB924BDE11

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

https://fazenda.guarulhos.sp.gov.br/apex/guarulho/?p=6264:6705481883004::P4_TIPO_CERTIDAO.P4_EXERCICIO_2022 1/1

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 7.730 de 04 de junho de 2019, e a Lei nº 7.888 de 15 de janeiro de 2021, que disciplinam o parcelamento, uso e a ocupação do solo no Município de Guarulhos, o imóvel em estudo está localizado na Zona de Uso Diversificado 3, com as seguintes características, dimensionamento e ocupação do lote conforme ilustra o quadro a seguir:

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

O local em causa integra a "ZUD" 3 - Zona de Uso Diversificado, que 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 e alta densidade construtiva mediante contrapartida financeira do Solo Criado que deverá ser utilizado para melhorar a infraestrutura urbana e social daquelas regiões.

Imagem 5 - Localização da zona de uso diversificado 3.

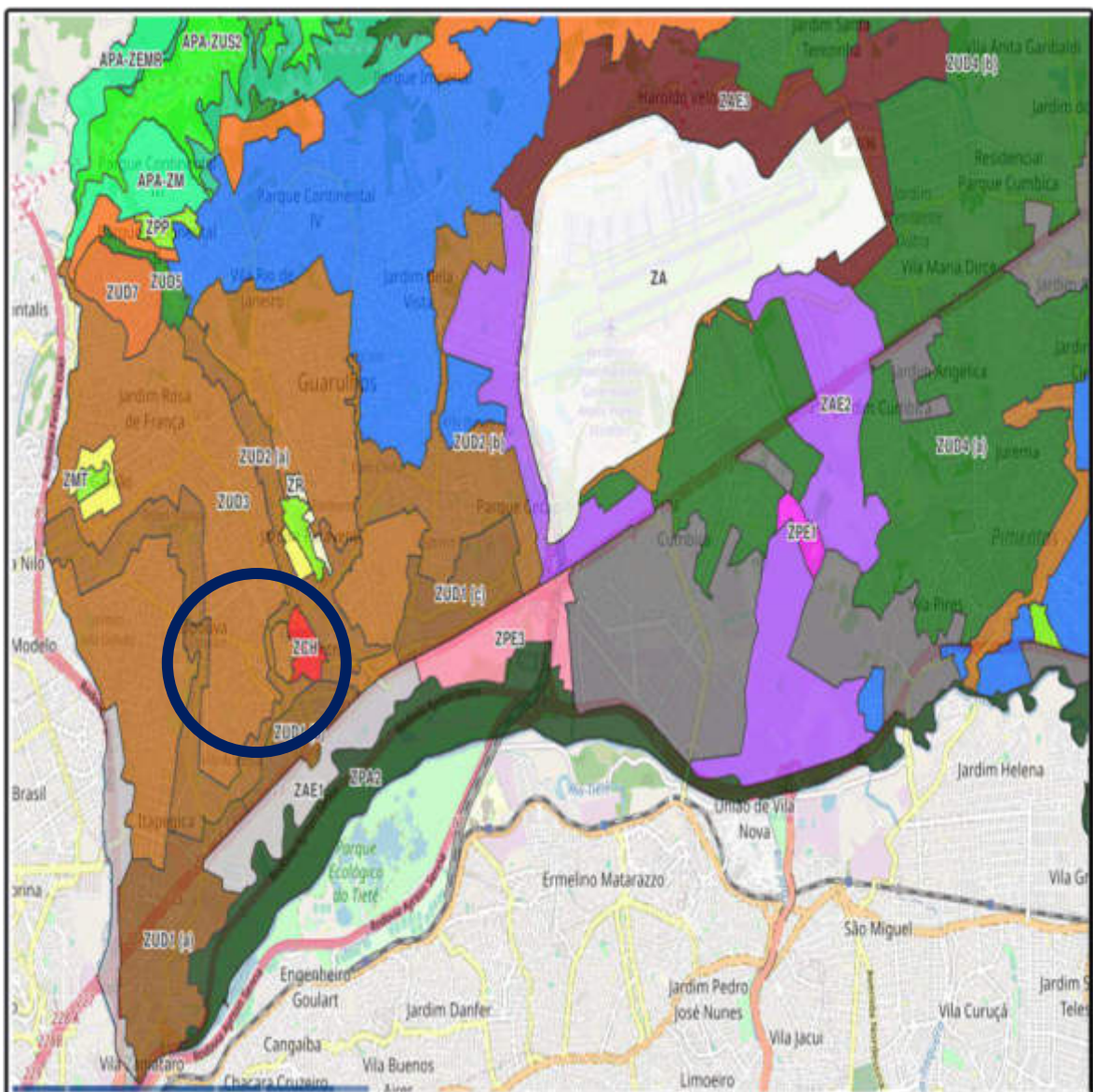
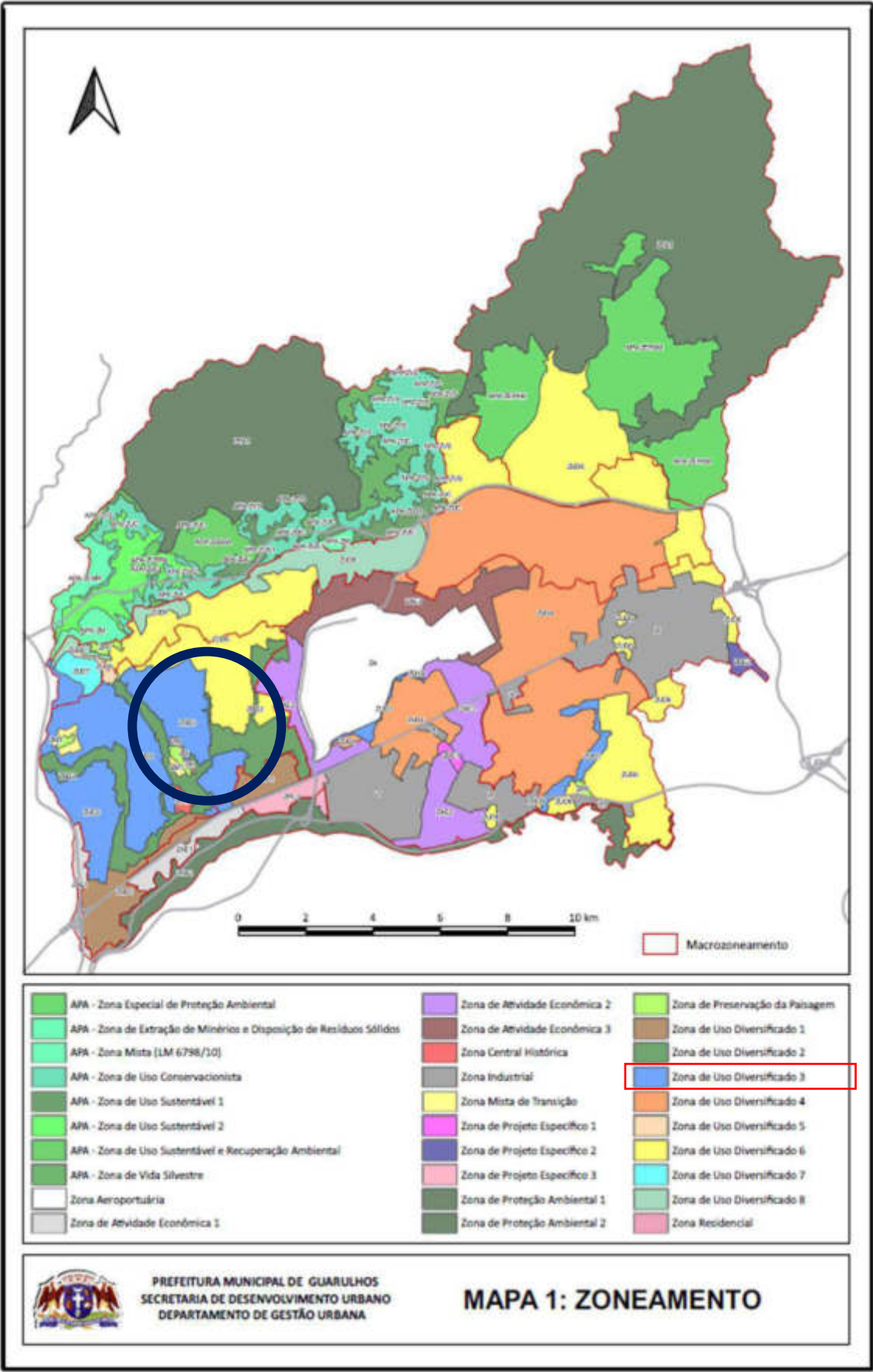


Imagem 6 - Mapa completo do zoneamento de Guarulhos.



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta variedade de imóveis do tipo residencial, comercial, galpões industriais ocupados por empresas de pequeno, médio e grande porte.

No entorno da área destinada à ocupação mista, encontra-se a Av. Tiradentes, que dá acesso para a Rodovia Presidente Dutra e a Universidade de Guarulhos, além de um adensamento de imóveis residenciais, predominado por habitações de tipologia econômica, simples e média, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019".

A ocupação comercial restante é muito diversificada, sendo constituída por: lanchonetes, restaurantes, bares, estacionamentos, pet shops, hotéis, bancos, clínicas, igrejas e alguns comércios de produtos variados, ao longo da rua onde situa-se o imóvel e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. De acordo com os dados cadastrais da Prefeitura Municipal de Guarulhos e consoante a matrícula supracitada, além do que foi constatado in loco, o mesmo está situado de frente para a Rua Maria Lucinda, e possui as seguintes características:

Topografia: Plano;

Condições no solo e superfície: Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente única;

Área: 1.253,99 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, de nome Condomínio Edifício Fernando. Como foi informado anteriormente neste trabalho, não foi possível inspecionar suas dependências inviabilizando assim sua caracterização interna.

Imagem 7 - Vista área do terreno e do bloco onde fica o apartamento.



Avaliações e Perícias de Engenharia

O condomínio onde está localizado o apartamento constitui-se de um prédio de uso residencial, com quatorze andares e quatro apartamentos por andar cada, contendo pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, elevador social e de serviço, calçadas e acessos de pedestres, áreas ajardinadas, salão de festas com churrasqueira, salão de jogos e academia.

Possui área privativa de 75,1162 m², área de uso comum de 27,4199 m², perfazendo área total construída de 102,5361 m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,7857% no terreno. Constituído por 2 dormitórios, sala de estar e jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço e sacada. A referida unidade possui direito a 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coberta. Com suas características de uso residencial, e idade física de 41 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.1.3 - Apartamento Padrão Médio", com elevador, limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019", que visa atender à necessidade de critérios e procedimentos para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições homogêneas de mercado.

O estado de conservação do imóvel enquadra-se na referência "E" - Necessitando de reparos simples, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

As características construtivas e de acabamentos das áreas comuns e de um imóvel similar ao objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Foto 2 - Vista geral da Rua Maria Lucinda, Vila Zanardi, Guarulhos - SP, local que dá acesso à frente da edificação. estudada.



Foto 3 - Outra vista geral da Rua Maria Lucinda, nº 97.



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



Foto 5 - Outra vista da fachada frontal do imóvel.



Foto 6 - Vista geral da portaria do condomínio.



Fotos 7 e 8 - Vista do salão de jogos.



Fotos 9 e 10 - Vista do salão de festas e do apartamento da zeladoria.



Fotos 11 e 12 - Vistas da academia.



Foto 13 e 14 - Vistas das áreas comuns.



Fotos 15 a 17 - Vistas do hall de entrada.

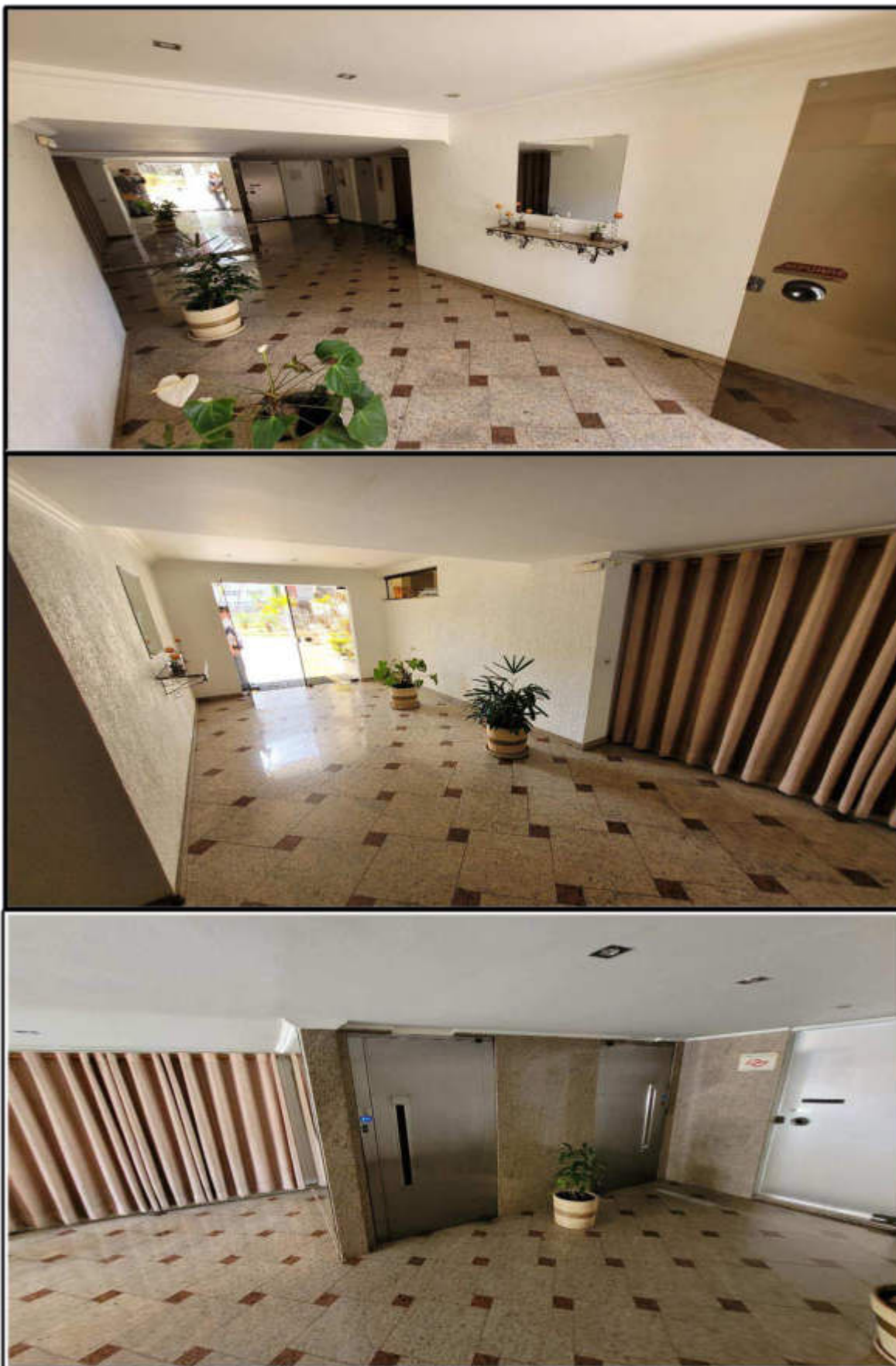


Foto 18 - Vista do hall de acesso no 1º pavimento.

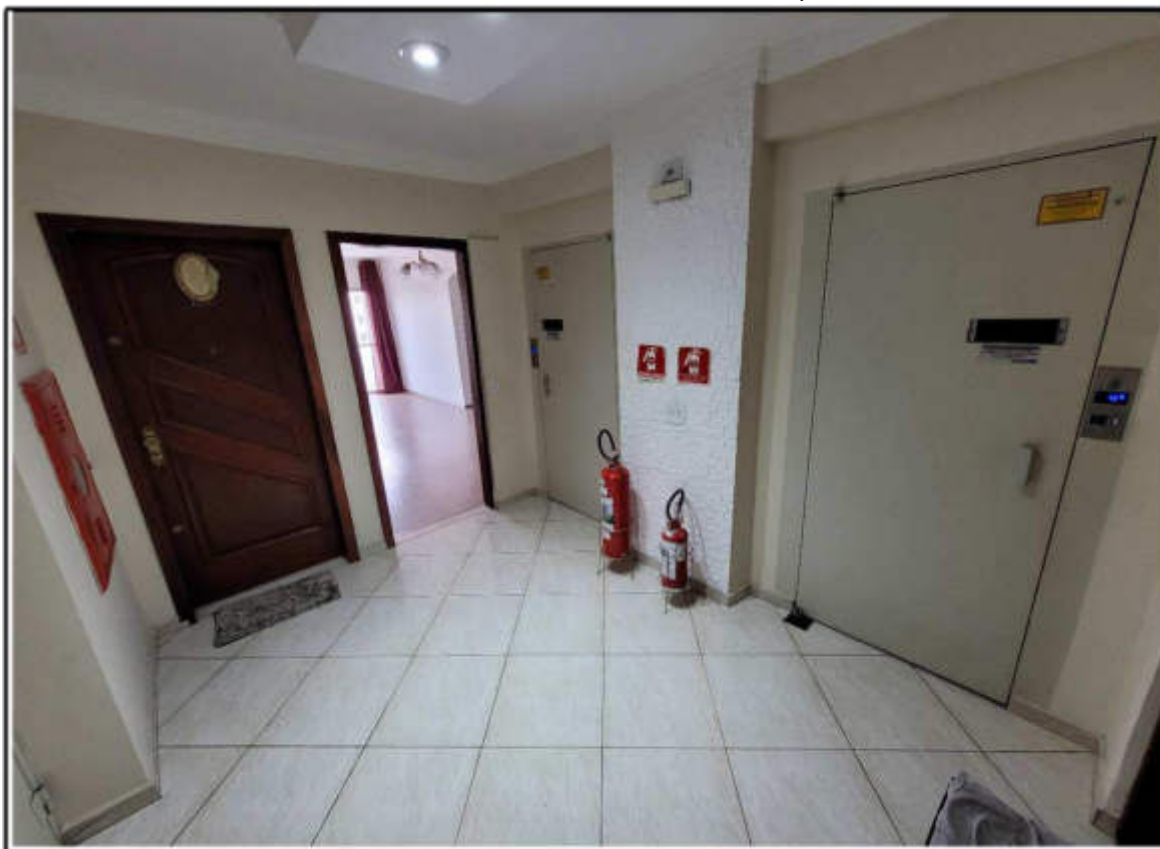


Foto 19 - Vista dos elevadores.

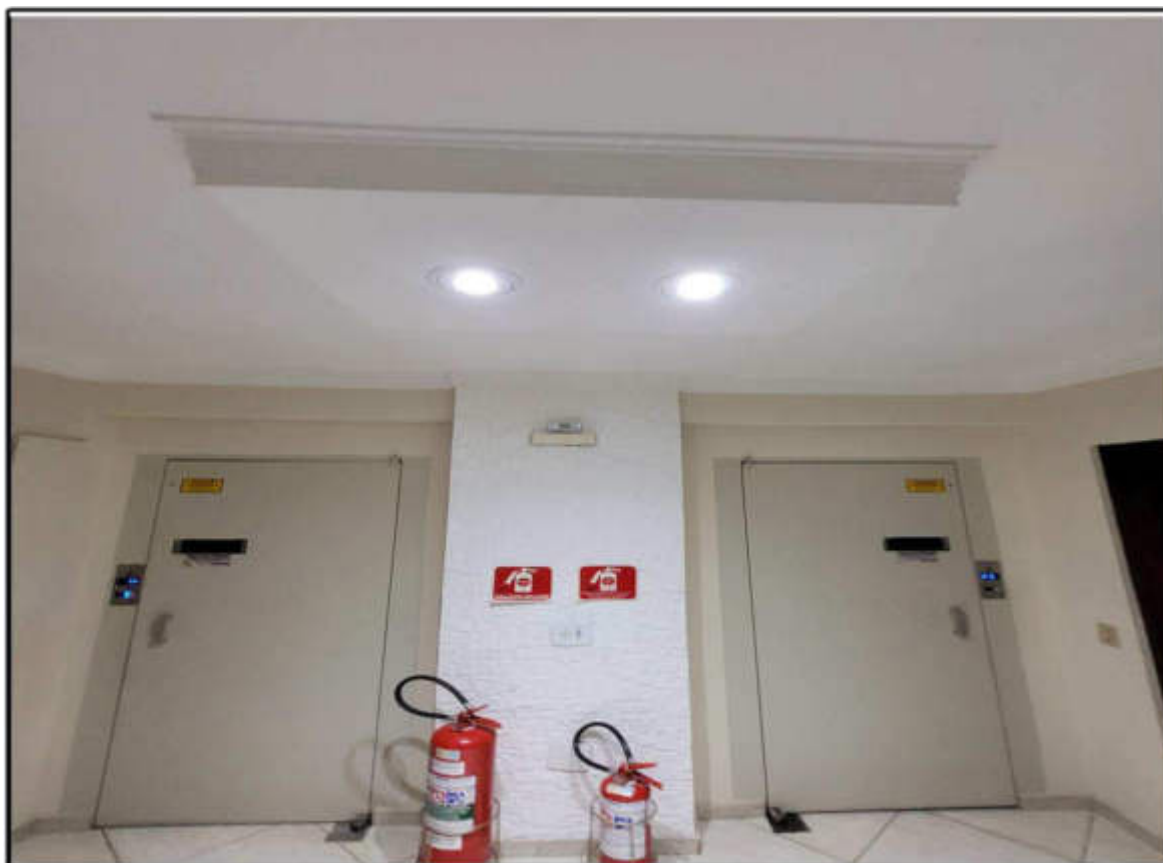


Foto 20 - Vista da entrada do apartamento 111, imóvel similar ao estudado.



Foto 21 - Vista da sala de estar e de jantar.



Foto 22 - Vista da sacada.



Foto 23 - Vista do corredor.



Foto 24 - Vista do acesso à cozinha.

