



Número: **0009826-07.2000.4.03.6119**

Classe: **EXECUÇÃO FISCAL**

Órgão julgador: **3ª Vara Federal de Guarulhos**

Última distribuição : **15/12/1999**

Valor da causa: **R\$ 2.054.260,67**

Assuntos: **Contribuições Previdenciárias**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
<b>UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL (EXEQUENTE)</b>	
<b>VGP SERVICOS E INVESTIMENTOS S/A (EXECUTADO)</b>	
	<b>FELLIPP MATTEONI SANTOS (ADVOGADO)</b> <b>JOSE ROBERTO MAZETTO (ADVOGADO)</b> <b>MARIA APARECIDA MARINHO DE CASTRO (ADVOGADO)</b>

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
319728310	28/03/2024 13:49	<a href="#">laudo_Parte1</a>	Documento Comprobatório

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

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

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

**LAUDO PERICIAL**

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

*Flávio*



## SUMÁRIO

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

---

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



3

## 1- RESUMO

**Objetivo:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

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



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

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

*Flávio*



4



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

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



5

**2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

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

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

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

---

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



6

### 3- VISTORIA

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

No dia, hora e local aprazados, compareceram:

Pela Requerente:

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

Pela Requerida:

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

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

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

---

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



7

## 4- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1- LOCALIZAÇÃO

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

Mapa de localização:



Fonte: Digital Globe por Google Maps

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

*Flávio*





8

Foto por satélite do imóvel ora vertente:



Fonte: Digital Globe por Google Maps.

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

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

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

*Flávio*



**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**



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

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

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

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

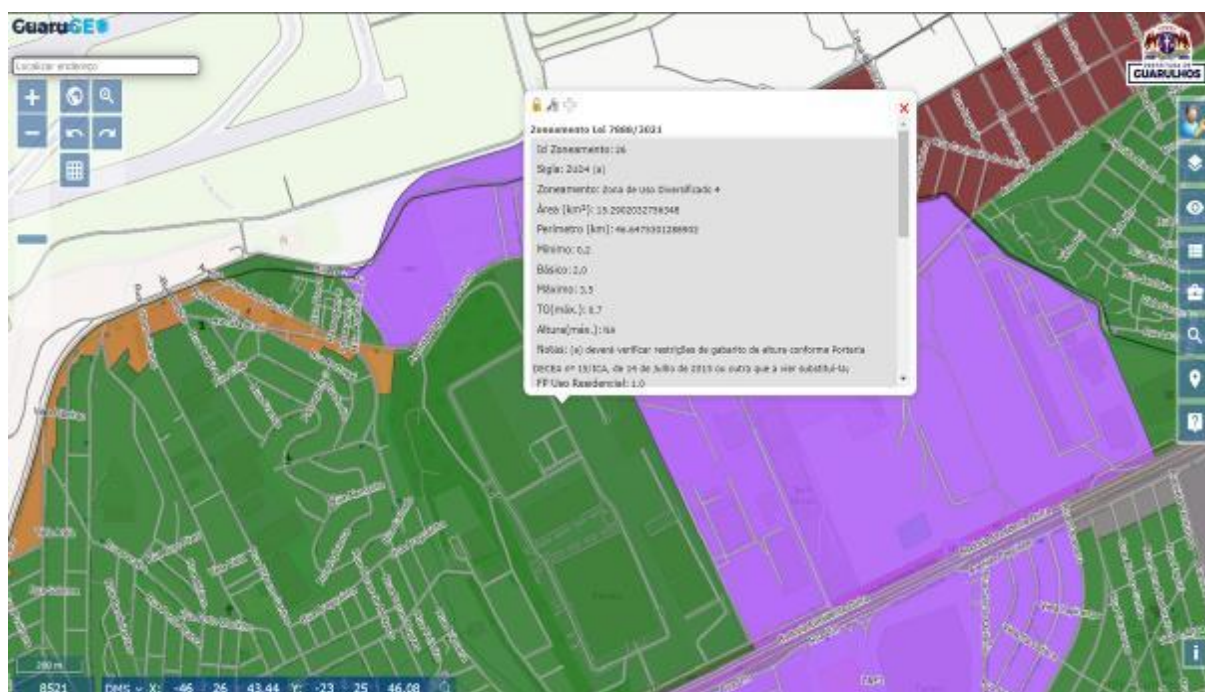


Imagem 2: Tela do GuarúGEO, onde informa-se o zoneamento do imóvel avaliando ser ZUD 4 (Zona de Uso Diversificada 4).

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

*Flávio*



10

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

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

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

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



## 4.2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL ORA AVALIANDO

O imóvel ora avaliando é descrito como lote urbano, com área de 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados), tendo como frente principal 149,35 m (centro e trinta e nove metros e trinta e cinco centímetros) com a Rodovia Presidente Dutra, recebendo ali a numeração km 214 + 250 m e frente secundária de 10,00 m (dez metros) com a Avenida Papa João Paulo I, recebendo ali a numeração 780.

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

Em tal imóvel existiam no momento da diligência de vistoria realizada diversas edificações e benfeitorias (a serem detalhadas *a posteriori*), sendo a área construída total aproximada de 26.019,80 m<sup>2</sup>, além de infraestrutura viária interna, composta de pavimentação e sistema de drenagem de águas pluviais, arbitrados em 10.017,00 m<sup>2</sup>, destacam-se entre as benfeitorias:

- Galpão frontal, de área 8.064,00 m<sup>2</sup>, pé direito livre estimado em seis metros, estrutura e fechamento em concreto pré-fabricado, estrutura de cobertura metálica com telhas em acrílico, fibrocimento e metálicas, contendo em seu interior banheiros independentes e piso industrial.

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



12

- Galpão traseiro, de área 11.520,00 m<sup>2</sup>, pé direito livre estimado em seis metros, estrutura e fechamento em concreto pré-fabricado, estrutura de cobertura metálica com telhas em acrílico, fibrocimento e metálicas, contendo em seu interior banheiros independentes e piso industrial.
- Galpão lateral, de área 2692,50 m<sup>2</sup>, pé direito estimado em cinco metros, estrutura de suporte e de cobertura metálica com telhas em acrílico, fibrocimento e metálicas, fechamento em painéis metálicas, piso industrial.
- Galpão do Refeitório, Cozinha, Sala de Reuniões, de área 836,50 m<sup>2</sup>, pé direito estimado em quatro metros, estrutura metálica, fechamento em alvenaria, cobertura em telhas de fibrocimento e metálicas.
- Galpão do Depósito de Chapas, prolongamento do galpão traseiro, de área 640,00 m<sup>2</sup>, estrutura metálica, cobertura e fechamento em peças metálicas, piso industrial.
- Prédio de escritórios, pavimento térreo e mezanino, de área 566,40 m<sup>2</sup>, com estrutura em concreto, fechamento em alvenaria, estrutura de cobertura metálica e telhas de fibrocimento.
- Sistemas de Caixas d'água, sendo duas torres elevadas, uma com capacidade de 510 m<sup>3</sup> e outra de 70 m<sup>3</sup>, em anéis de concreto armado, além de caixa d'água subterrânea com casa de bombas, em concreto armado e capacidade de 400 m<sup>3</sup>.

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



13

- Diversas edificações de características construtivas semelhantes em estrutura em concreto armado, cobertura em laje impermeabilizada, fechamento lateral em alvenaria de tijolos, sendo adaptadas para diversas funções, tendo áreas de 171,00 m<sup>2</sup>, 173,80m<sup>2</sup>, 252,70 m<sup>2</sup>, 294,00 m<sup>2</sup>, 108,50 m<sup>2</sup> e 15,00 m<sup>2</sup>.
- Galpões com estrutura metálica, fechamento misto em alvenaria de blocos em concreto e peças metálicas, com cobertura metálica e em fibrocimento, sendo o primeiro convertido em salão de jogos e depósito de área 83,50 m<sup>2</sup> e um segundo, utilizado como depósito de área 59,00 m<sup>2</sup>.
- Diversas coberturas metálicas, sendo a cobertura da exaustão com 68,50 m<sup>2</sup> de área; sucateamento com área de 36,00 m<sup>2</sup>, coberturas na parte frontal (em péssimo estado) com 252,00 m<sup>2</sup> de área.
- Guarita frontal, em estrutura mista metálica e em concreto, com fechamento em alvenaria, cobertura em laje impermeabilizada, com banheiros independentes, com 91,00 m<sup>2</sup>.
- Cabine primária de energia, em estrutura em concreto, cobertura em laje impermeabilizada, fechamento em alvenaria de blocos de concreto, área de 22,90 m<sup>2</sup>.
- Guarita interna elevada, em estrutura em concreto, cobertura em laje impermeabilizada, fechamento em alvenaria de blocos de concreto, área de 4,50 m<sup>2</sup>.

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



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



**PREFEITURA DE GUARULHOS  
SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO VALOR VENAL**

**CERTIDÃO Nº 2253621/2022**

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

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de VGP SERVIÇOS E INVESTIMENTOS S/A, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RODOVIA DUTRA, PRESIDENTE, lote(s) GLEBA 3, Quadra: NÃO HÁ Complemento +250M-P.S., Bairro/Loteamento CUMBICA sob o nº 0 antigo KM 214, com área de 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados), e fração ideal de 100,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Edif. Indus. Médio, e utilizado para fins Industrial, com área construída de 26.388,62 m<sup>2</sup> (vinte e seis mil trezentos e oitenta e oito metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **091.80.95.4536.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 25.237.185,94 (VINTE E CINCO MILHOES E DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL E CENTO E OITENTA E CINCO REAIS E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 19.710.332,04 (DEZENOVE MILHOES E SETECENTOS E DEZ MIL E TREZENTOS E TRINTA E DOIS REAIS E QUATRO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 44.947.517,98 (QUARENTA E QUATRO MILHOES E NOVECENTOS E QUARENTA E SETE MIL E QUINHENTOS E DEZESSETE REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS).

**Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2022.**

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

**FO9BC3BE1E0125CEC9FCC6776F50E84803**

**Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:**  
**[www.guarulhos.sp.gov.br](http://www.guarulhos.sp.gov.br)**

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

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

*Flávio*



## 5- AVALIAÇÃO

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

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

### **Método Comparativo Direto - Terreno**

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

A segurança desta técnica depende:

---

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





16

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

### **Construções: Metodologia para Determinação dos Custos das Construções e Benfeitorias**

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

---

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



17

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

#### Método de Ross e Critério de Heidecke

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

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

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

onde:

$\alpha$  – fator do método de Ross

k1 – depreciação total

c – coeficiente de Heidecke

x – idade do imóvel

Vd – valor depreciável

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

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

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

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

“e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

*Flávio*



**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**

18

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


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

**QUADRO A**

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

*Depreciação pelo estado de conservação – IBAPE/SP*

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




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23, sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.

## Critério Adotado para Avaliação do Valor de Mercado

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

O Valor de Mercado pode ser definido como:

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

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

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



20

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



---

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



21

5.1- DAS AMOSTRAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 1			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 36,03	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : AVENIDA JULIA GAIOLI		NÚMERO : 1544	
COMP. :	BAIRRO : Água Chata	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	46.287,00	TESTADA - (cf) m	201,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Industrial
PADRÃO CONSTR. :	galpão médio	ÁREA CONSTRUÍDA :	5.000,00 M²
COEF. PADRÃO :	1,326	IDADE REAL :	35 anos
VAGAS :	0	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,566
PAVIMENTOS :	0	CUSTO BASE (R\$) :	1,00
VALOR CALCULADO (R\$) :	3.752,58	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oleria	VALOR VENDA (R\$) :	29.606.020,00
IMOBILIÁRIA :	Willians Meda Empreendimentos Imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-24414141		
OBSERVAÇÃO :	<a href="https://www.wmi.imb.br/imovel/area-agua-chata-guarulhos-47000m2-code-21016">https://www.wmi.imb.br/imovel/area-agua-chata-guarulhos-47000m2-code-21016</a> Valor Edificações: R\$ 5.393.980,00		
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,55	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA F :	0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	575,58
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.070,93
		VARIAÇÃO :	3.5980
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0045

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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : |

DATA DA PESQUISA : 17/10/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

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



Este documento foi gerado pelo usuário 431.\*\*\*.\*\*\*-66 em 08/07/2024 15:36:10

Número do documento: 24032813490814500000308919779

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24032813490814500000308919779>

Assinado eletronicamente por: FELLIPP MATTEONI SANTOS - 28/03/2024 13:49:08

**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**



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

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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 17/10/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfgyG.

**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**



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

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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.

**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**

26



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022      NÚMERO ELEMENTO : 3  
 DATA DA PESQUISA : 17/10/2022  
 SETOR :      QUADRA :  
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

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

*Flávio*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfgyG.



**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 59,77	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : AVENIDA SARGENTO DA AERONAUTICA JAIME R PEREIRA		NÚMERO : 652	
COMP. :	BAIRRO : Água Chata	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	40.934,00	TESTADA - (cf) m	98,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Sim
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Industrial
PADRÃO CONSTR. : galpão médio		ÁREA CONSTRUÍDA : 7.100,00 M²	
CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO :	1,326	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,686
CUSTO BASE (R\$): 1,00			
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	6.458,42	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	47.690.260,00
IMOBILIÁRIA : Willians Meda Empreendimentos Imobiliários		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
CONTATO :	TELEFONE : (11)-24414141		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<a href="https://www.cortempreendimentos.com.br/503/moveis/venda-galpao-cumbica-guarulhos-sp">https://www.cortempreendimentos.com.br/503/moveis/venda-galpao-cumbica-guarulhos-sp</a>			
Valor Edificações: R\$ 12.309.740,00			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,14	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.048,39
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.240,61
		VARIAÇÃO :	2.1372
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0011

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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 17/10/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.

**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**



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

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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022      NÚMERO ELEMENTO : 5  
 DATA DA PESQUISA : 17/10/2022  
 SETOR :      QUADRA :  
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.

**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**

31



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

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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 17/10/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



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



Este documento foi gerado pelo usuário 431.\*\*\*.\*\*\*-66 em 08/07/2024 15:36:10

Número do documento: 24032813490814500000308919779

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24032813490814500000308919779>

Assinado eletronicamente por: FELLIPP MATTEONI SANTOS - 28/03/2024 13:49:08

**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**



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

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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 17/10/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

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

*Flávio*



## 5.2- DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ÁREA NUA



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : 0002011-93.1992.8.26.0224 DATA : 17/10/2022  
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9  
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - GUARULHOS - SP  
OBSERVAÇÃO :

**ZONA DE AVALIAÇÃO**  
Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

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

**FATORES**

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

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



**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**

36



GeoAvaliarPro®

**ADERÊNCIA**

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

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



**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**

37



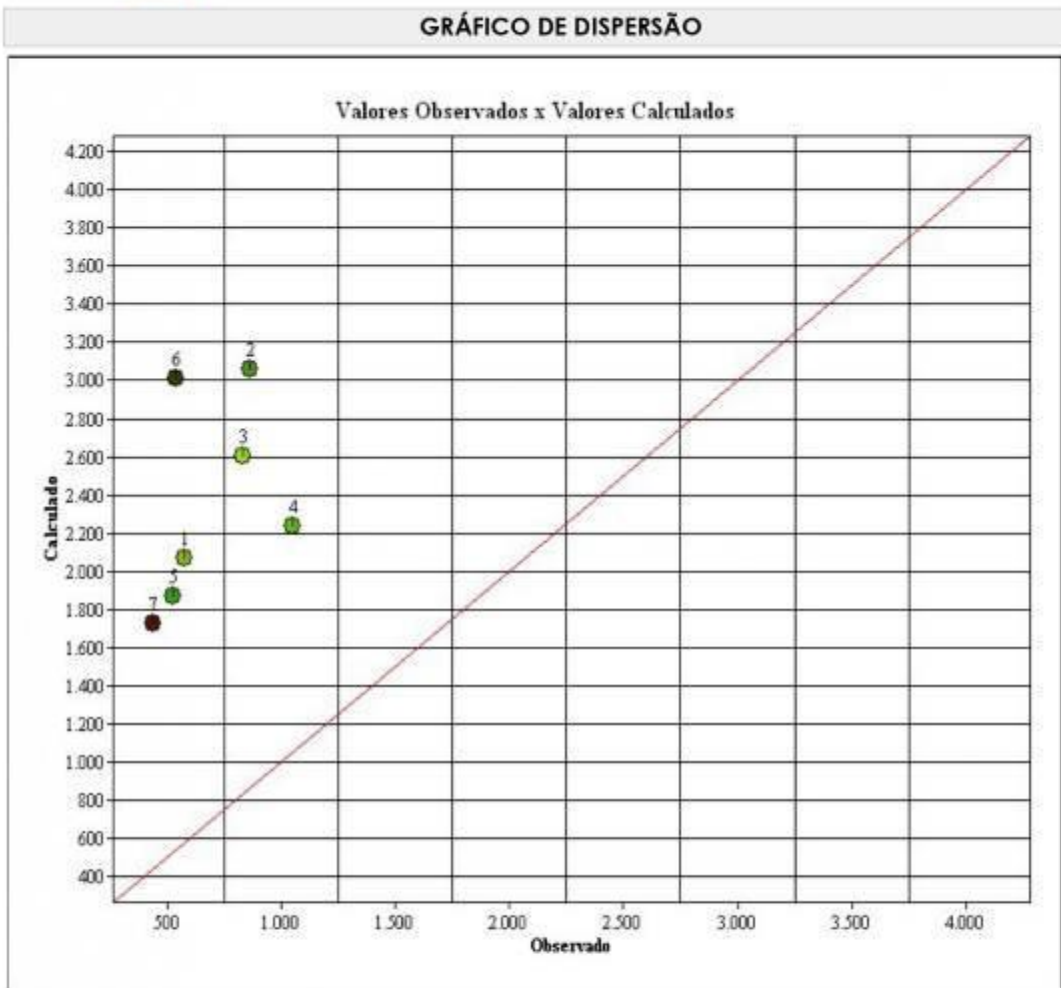
GeoAvaliarPro®

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

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

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





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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23, sob o número WGRU22706086130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

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

Distribuição espacial



**VALORES UNITÁRIOS**

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

Coefficiente de Variação : 32,5300

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

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

Coefficiente de Variação : 22,6000

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.369,03  
 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000  
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.369,03000 VALOR TOTAL (R\$) : 236.903.429,99

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**      **INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 2.077,68      INTERVALO MÍNIMO : 2.247,21  
 INTERVALO MÁXIMO : 2.660,38      INTERVALO MÁXIMO : 2.490,85

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

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

*Flávio*





40

Determinado o valor unitário da área de interesse em R\$ 2.369,03/m<sup>2</sup> (dois mil, trezentos e sessenta e nove reais e três centavos)

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

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

$V \rightarrow$  Valor da área

$V_u \rightarrow$  Valor por unidade de área

$A \rightarrow$  Área

Substituindo pelos valores:

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

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

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




**5.3- CÁLCULO DAS BENFEITORIAS**

1- Cabine Primária



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

**VALOR: R\$ 9.583,41**

2- Balança



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

**VALOR: R\$ 3.301,78**

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

*Flávio*



**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**

42

3- Departamento Jurídico e Sala dos Transformadores



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

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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23, sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.

**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**

43

4- Cobertura Exaustão



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

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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23 , sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfgyG.

**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**

5- Salas dos Compressores e Laboratório



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

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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23, sob o número WGRU22706086130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.

6- Caldeiraria e Almoarifado



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

**VALOR: R\$ 213.267,09**

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

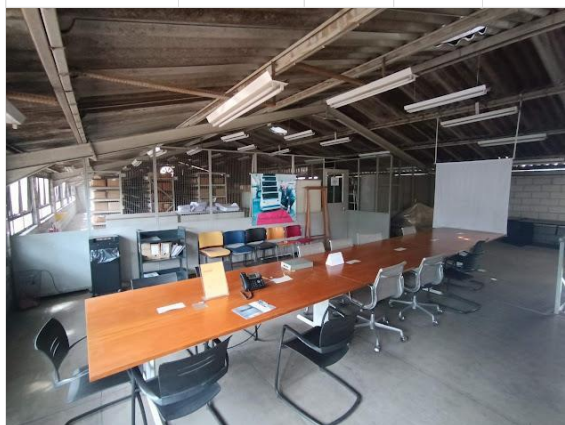
*Flávio*



**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**

46

7- Escritórios (dois pavimentos)



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

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

*Flávio*

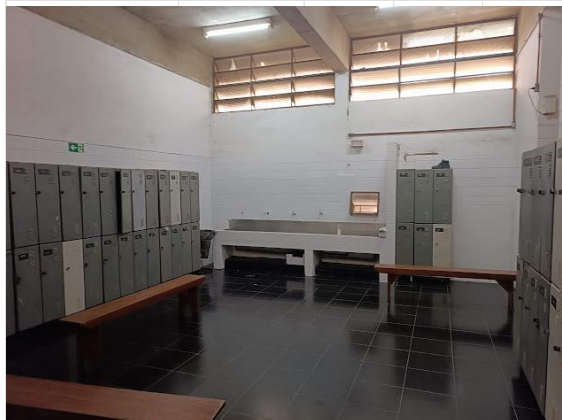


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23, sob o número WGRU22706086130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.

**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**

47

8- Sala de Transformadores, Administrativo e Vestiários



Área (m²):	294,00
Padrão:	2.2.2 - Galpão Padrão Simples
Estado:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade Aparente:	30 anos (vida útil consumida 50%)
FOC:	0,6096
R <sub>g</sub> N:	0,7260
CUB:	R\$ 1.906,94
<b>VALOR:</b>	<b>R\$ 248.122,38</b>

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

*Flávio*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2022 às 08:23, sob o número WGRU22706086130 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002011-93.1992.8.26.0224 e código 4BJsfjYG.