

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 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP.**

AUTOS Nº 1002229-62.2019.8.26.0223

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, requerida por **ELIZEU CARLOS SILVESTRE**, em face de **VIRGILIO FERREIRA SANTOS CAROLINO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado para o imóvel situado na **Rua Q, nº 721 (Lote 01 da Quadra 20), Loteamento Península, Guarujá - SP.**

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarujá, 28 de janeiro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 30.914, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.
Rua Q, nº 721 (Lote 01 da Quadra 20), Loteamento Península, Guarujá -
SP.

Total: R\$ 1.337.000,00

(Hum milhão, trezentos e trinta e sete mil reais)

JANEIRO / 2025

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, requerida por **ELIZEU CARLOS SILVESTRE**, em face de **VIRGILIO FERREIRA SANTOS CAROLINO**:

fls. 89

Pagina 1 de 9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ <i>Dr. Gumercindo Munia Sampaio</i> - OFICIAL VITALÍCIO -
matricula 30914	ficha 01
Guaruja, 07 de junho de 19 82	
Imóvel:- Lote nº 1 da quadra nº 20, do loteamento denominado PENINSULA, município, distrito e comarca de Guarujá, medindo 11,00 metros em reta de frente para a rua Q, 15,70 metros em curva na confluência da rua Q com a rua F, 23,00 metros a direita ao longo da rua F, - - / 29,00 metros a esquerda onde confronta com o lote nº 2 e 29,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote nº 8, encerrando a área de 727,00 metros quadrados.-	

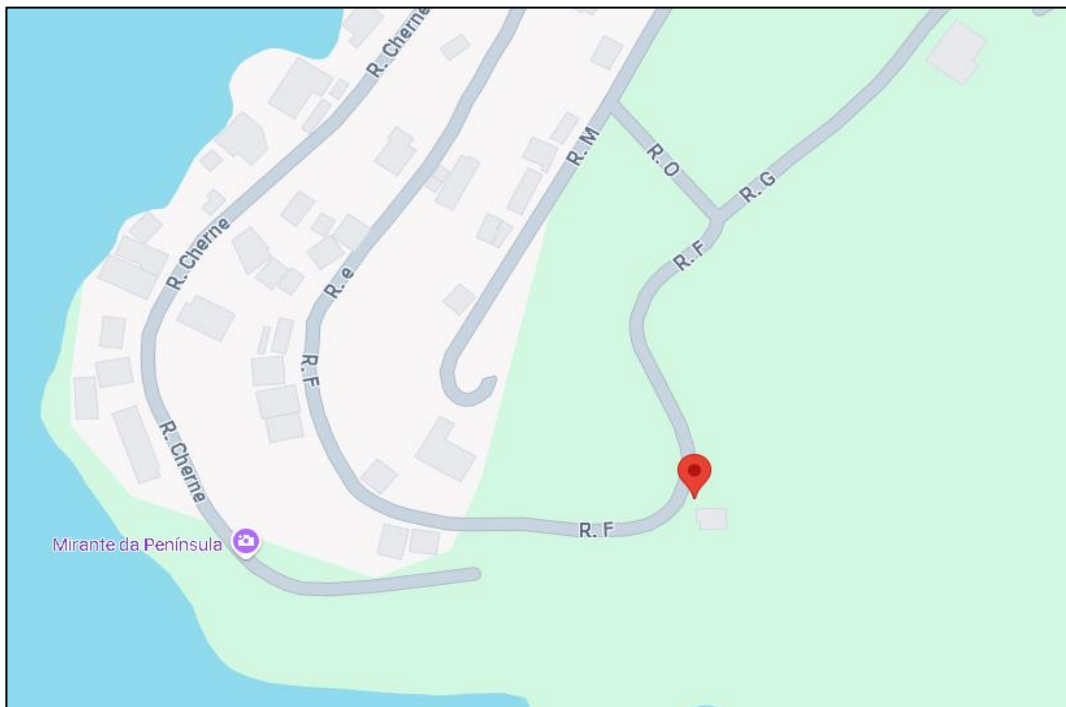
II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia. O Sr. Virgilio Ferreira Santos Carolino (requerido), acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Guarujá, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



RUA Q,

NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal do Guarujá, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Q, nº 721 (Lote 01 da Quadra 20):

ZONA:	ZMO-I
SETOR:	0408
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	3-0480-209-000

A Certidão de Valor Venal do Imóvel, obtida na Prefeitura Municipal de Guarujá, é mostrada a seguir:

08/01/2025, 14:18

SCIM v.2.7 - Mctm Lançamentos

SCIM v.2.7 c709da89



Prefeitura de
Guarujá

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **R Q - LOT PENINSULA nº 00721 , CLANDESTINO - LOT. PENINSULA , Q 20 LOTE 01-** sob Lançamento **3-0480-209-000**, Proprietário(a) **ELUMA S/A INDUSTRIA E COMERCIO** , Compromissário(a) **VIRGÍLIO FERREIRA SANTOS CAROLINO** o valor venal para o exercício de 2025, de acordo com a Lei Complementar nº 261/2019, atualizada pelo Decreto nº 16.387/2024 é de:

Área do Terreno: 727,00 m2 Valor Venal R\$ 176.101,21

Cento e Setenta e Seis Mil, Cento e Um Reais e Vinte e Um Centavos

Área Edificada: 98,00 m2 Valor Venal R\$ 206.152,01

Duzentos e Seis Mil, Cento e Cinquenta e Dois Reais e Um Centavo

Valor Venal do Imóvel R\$ 382.253,22

Trezentos e Oitenta e Dois Mil, Duzentos e Cinquenta e Três Reais e Vinte e Dois Centavos

Certidão emitida no dia: 08/01/2025

Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCIM em Quarta-feira, 8 de Janeiro de 2025 às 14h17m

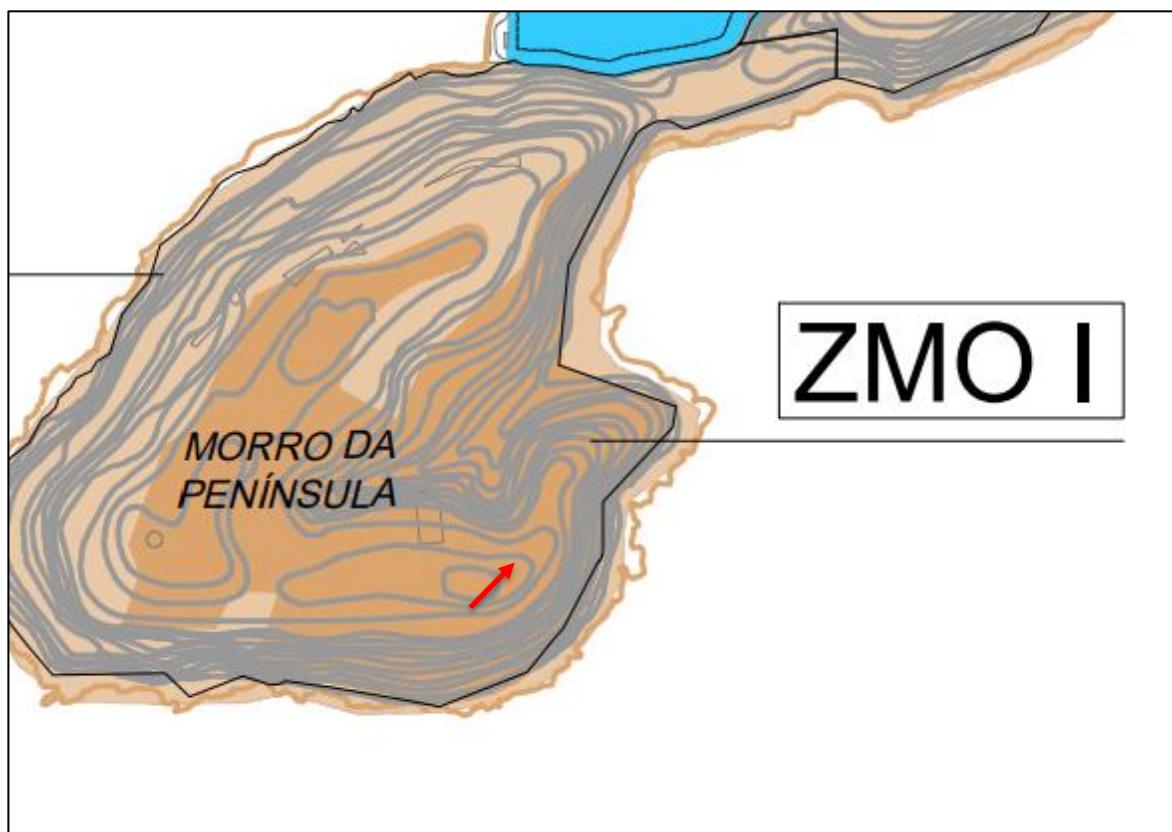
2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

O local em causa integra a Zona de Morro I.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localizam os imóveis em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Morro I.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situam os imóveis possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Plano;
Formato: Irregular;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Frente: 11,00 m;
Profundidade Equivalente: 66,09 m;
Área: 727,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontra-se uma casa com características de uso residencial, com a área total construída de 98,00 m², conforme constatações efetuadas *in loco* e idade física de 24 anos, podendo ser classificadas como "1.2.5 - Casa Padrão Médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos simples a importantes.

As características construtivas e de acabamentos dos imóveis, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica:

FOTOS 04

RUA Q, Nº 721



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 05/06



VISTA DA ÁREA EXTERNA.



OUTRA VISTA DA ÁREA EXTERNA.

FOTOS 07/08



OUTRA VISTA DA ÁREA EXTERNA.

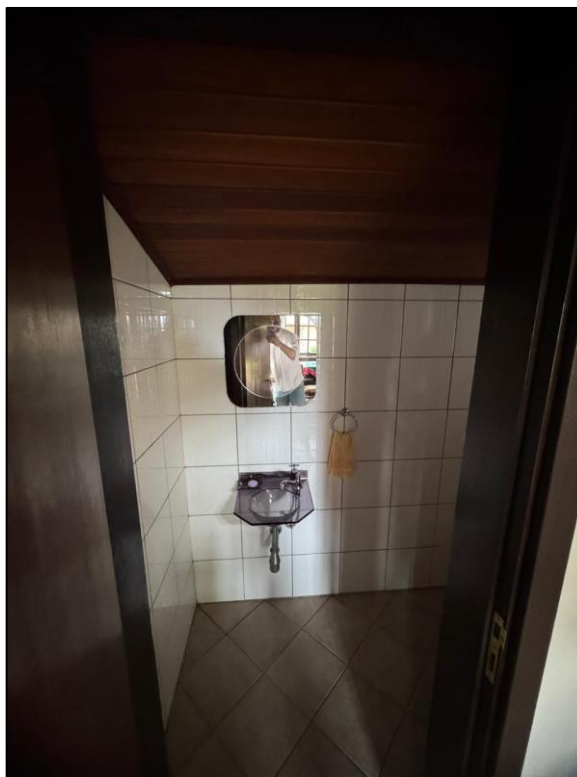


OUTRA VISTA DA ÁREA EXTERNA.

FOTOS 09/10



VARANDA.



BANHEIRO.

FOTOS 11/12



SALA.



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTOS 13/14



ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.



DORMITÓRIO.

FOTO 15



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno 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 Engenharia.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Expoente do Fator de Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais		
	Referências		Expoente do Fator de Frente "f"	Prof. Máxima	Prof. Mínima							C _s	C _a
	F _r	P _m				P _m							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.		
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000			
Grupo II: Zonas ocupação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.		
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)*	(1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200-4.000 (1)*			

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área		Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Exponente do Fator Frente			Exponente do Fator Profundidade	C _e		C _a
					F _r	P _m			P _{mx}	
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000	
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000	

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$
$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$
$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras regiões.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 1.568,34/m^2$$

(hum mil, quinhentos e sessenta e oito reais e trinta e quatro centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

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 e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - SIMPLES	0,178	0,203	0,234	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2- PROLETÁRIO	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - SIMPLES	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - MÉDIO	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - SUPERIOR	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - FINO	3,331	3,865	4,399	
	1.2.8 - LUXO	ACIMA	4,843			
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	2,473	2,748	3,023	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533	3,827
			C/elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	3,828	4,218	4,640
			C/elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974	6,572
			C/elevador	6,144	6,827	7,089
1.3.5 - FINO	7,090	7,410	7,983			
1.3.6 - LUXO	7,984	8,683	9,551			
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753	4,013
			C/elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330	4,763
			C/elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784	6,363
	C/elevador		5,768	6,371	7,072	
	2.1.5- FINO	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6- LUXO	9,935	10,376			
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2.- SIMPLES	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3.- MÉDIO	1,368	1,659	1,871	
2.2.4.- SUPERIOR		ACIMA	1,872			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2.- MÉDIO	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3.- SUPERIOR	0,333	0,486	0,639	

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20

		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
SUPERIOR		30	10	

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 727,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.568,34/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 727,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.568,34/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 1.140.182,63$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 1.140.000,00$$

(hum milhão, cento e quarenta mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.568,34/m² (hum mil, quinhentos e sessenta e oito reais e trinta e quatro centavos por m²), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2025
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Albacora NÚMERO : 220
COMP. : BAIRRO : Península CIDADE : GUARUJA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 394,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,27
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Praia da Enseada Imóveis
CONTATO : Clayderman Menezes TELEFONE : (13)-974149376
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.370,56
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.464,63
PROFUNDIDADE Cp :	0,07 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0686
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 20/01/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2025
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cheme NÚMERO : 475
COMP. : BAIRRO : Península CIDADE : GUARUJA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 458,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,53
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Verde Mar Imóveis
CONTATO : Flávia TELEFONE : (13)-33578000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.965,07
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.965,07
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 20/01/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :

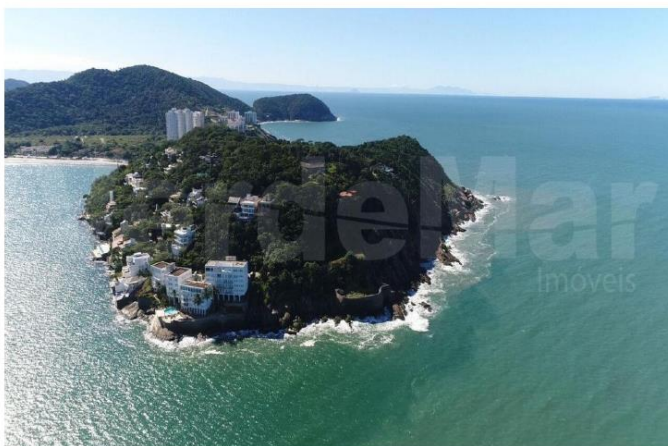


FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2025
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Enchov a NÚMERO : 265
COMP. : BAIRRO : Península CIDADE : GUARUJA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 388,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,33
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Praia da Enseada Imóveis
CONTATO : Clayderman Menezes TELEFONE : (13)-974149376
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,03	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 Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.391,75
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.439,13
		VARIAÇÃO : 1,0340
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 20/01/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2025
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marlin NÚMERO : 148
COMP. : BAIRRO : Península CIDADE : GUARUJA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 692,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 46,13
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Verde Mar Imóveis
CONTATO : Flávia TELEFONE : (13)-33578000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	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 Ft :	0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 1.300,58
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.445,09
		VARIAÇÃO : 1,1111
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 20/01/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :

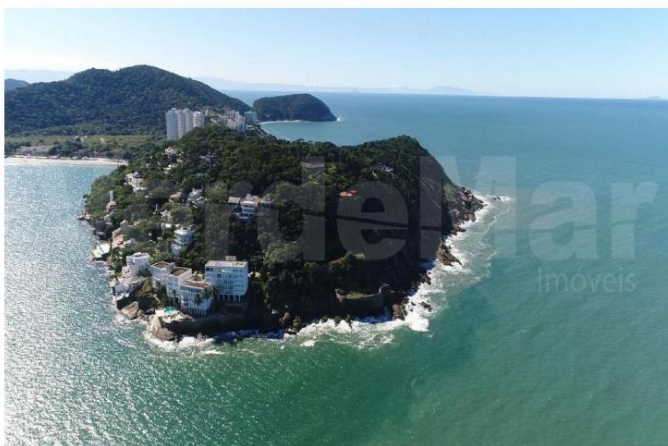


FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2025
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Namorado NÚMERO : 100
COMP. : BAIRRO : Península CIDADE : GUARUJA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 465,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Verde Mar Imóveis
CONTATO : Flávia TELEFONE : (13)-33578000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	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 Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.935,48
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.935,48
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 20/01/2025

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :

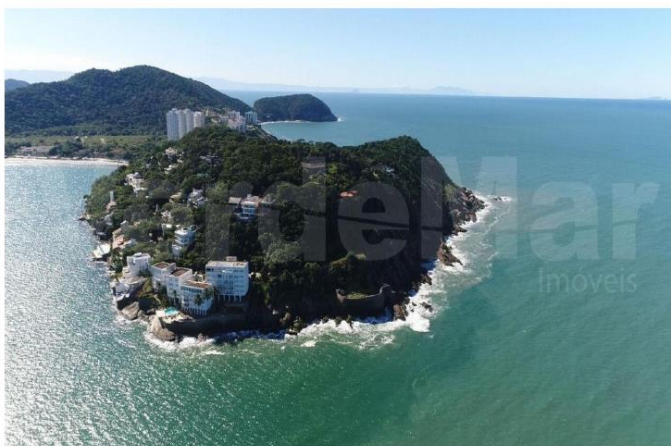


FOTO Nº 1




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : ELIZEU CARLOS SILVESTRE II DATA : 22/01/2025
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO :



ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	11,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

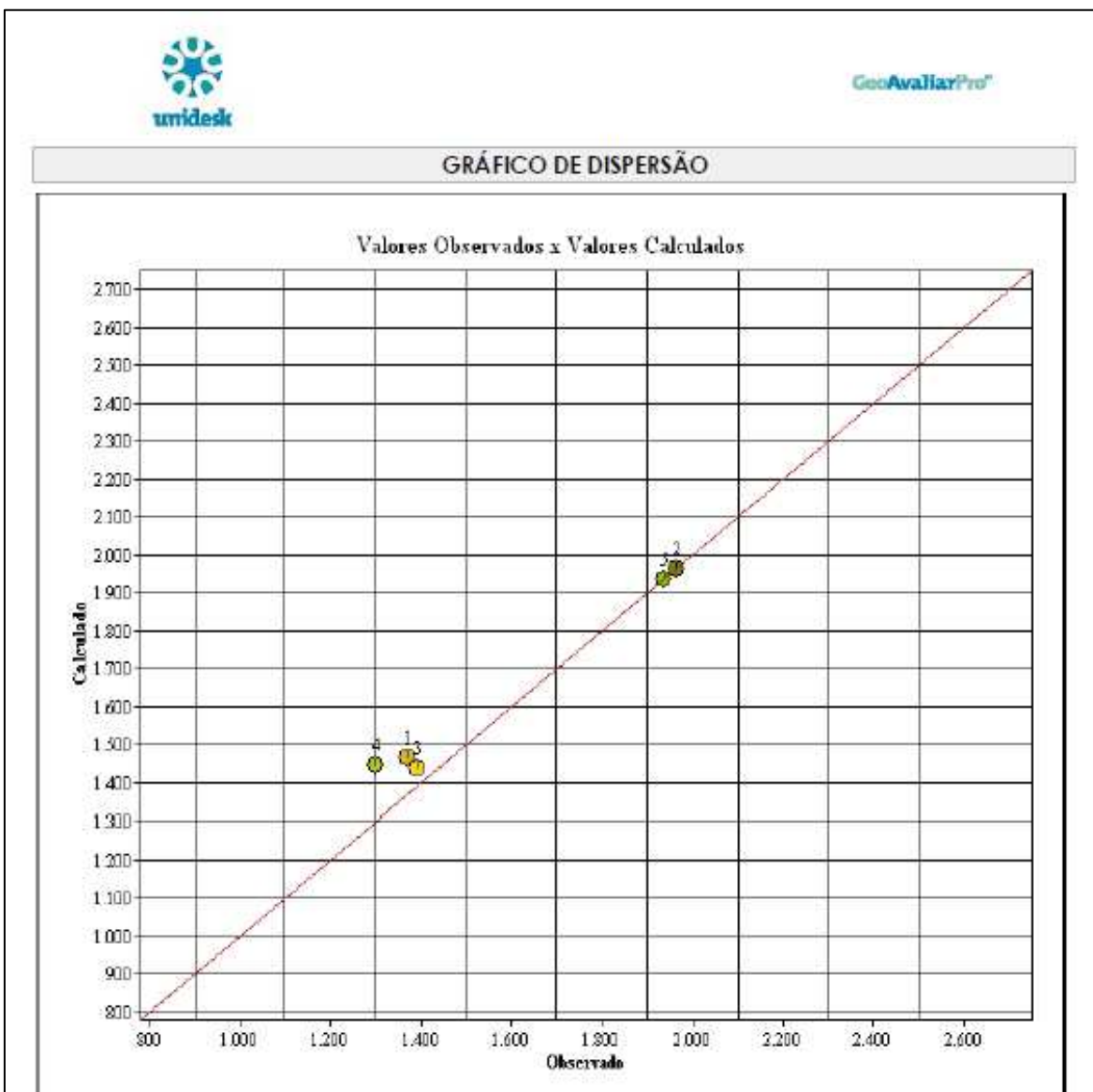
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Albacora ,220	1.370,56	1.464,63	1,0686	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Cheme ,475	1.965,07	1.965,07	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Enchova ,265	1.391,75	1.439,13	1,0340	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Marfin ,148	1.300,58	1.445,09	1,1111	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Namorado ,100	1.935,48	1.935,48	1,0000	1,0000

umidesk GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.370,56	1.464,63
2	1.965,07	1.965,07
3	1.391,75	1.439,13
4	1.300,58	1.445,09
5	1.935,48	1.935,48





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Q 721 Península GUARUJA - SP Data : 22/01/2025

Ciente : ELIZEU CARLOS SILVESTRE

Área m² : 727,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.592,69

Desvio Padrão : 328,34

- 30% : 1.114,88

+ 30% : 2.070,49

Coefficiente de Variação : 20,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.649,88

Desvio Padrão : 274,58

- 30% : 1.154,91

+ 30% : 2.144,84

Coefficiente de Variação : 16,6400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	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 p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.649,88

TESTADA: -0,0500

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.568,34000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.140.182,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.461,63

INTERVALO MÍNIMO : 1.343,27

INTERVALO MÁXIMO : 1.838,13

INTERVALO MÁXIMO : 1.793,41

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.5 - Casa Padrão Médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 2,154 x R8-N

$V_u = 2,154 \times R\$ 2.039,53/m^2 = R\$ 4.393,15/m^2$

Área Construída: 98,00 m²

Idade: 24 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002/2006, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 98,00 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 4.393,15/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 24 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (F) - Necessitando de reparos simples a importantes;

K = 0,569.

Substituindo e calculando:

$$VB = 98,00 \text{ m}^2 \times R\$ 4.393,15/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,569 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = R\$ 282.082,40}$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 282.000,00$$

(duzentos e oitenta e dois mil reais)

A certidão de cadastramento imobiliário demonstra que a área construída levantada não está regularizada e não foram apresentados os projetos com aprovação da Prefeitura Municipal de Guarujá.

Outrossim, não foi fornecida matrícula atualizada e individualizada do imóvel, tampouco com a construção também averbada.

Neste diapasão, conclui-se que a benfeitoria do imóvel localizado na Rua Q, nº 721 (Lote 01 da Quadra 20), Loteamento Península, Guarujá - SP não está regularizada. Assim, sobre o valor da mesma, será aplicado índice redutor de 30% para regularização, que inclui a contratação de engenheiro ou arquiteto, pagamento de emolumentos, taxas e impostos.

**4.3 - VALOR TOTAL DA BENFEITORIA COM ÍNDICE
REDUTOR DE 30%**

$$Vt = R\$ 282.000,00 \times 0,30 = \underline{R\$ 197.400,00}$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 197.000,00$$

(cento e noventa e sete mil reais)

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: $VI = VT+VB$

$$VI = R\$ 1.140.000,00 + R\$ 197.000,00 = \underline{R\$ 1.337.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 1.337.000,00

(hum milhão, trezentos e trinta e sete mil reais)

Válido para janeiro de 2.025.

VII - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, requerida por **ELIZEU CARLOS SILVESTRE**, em face de **VIRGILIO FERREIRA SANTOS CAROLINO**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 30.914, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

Rua Q, nº 721 (Lote 01 da Quadra 20), Loteamento Península, Guarujá -
SP.

Total: R\$ 1.337.000,00

(Hum milhão, trezentos e trinta e sete mil reais)



JANEIRO / 2025

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de 54 (cinquenta e quatro) folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarujá, 28 de janeiro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

2ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, 280, --, Jd. Tejereba - CEP 11440-900, Fone: (13)3386-2950,
 Guarujá-SP - E-mail: guaruja2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1002229-62.2019.8.26.0223**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Atos executórios**
 Requerente: **Elizeu Carlos Silvestre**
 Requerido: **Virgilio Ferreira Santos Carolino e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **THOMAZ CORREA FARQUI**

Vistos.

Homologo o laudo pericial. Digam as partes em 05 (cinco) dias quanto ao prosseguimento.

No silêncio, devolva-se ao juízo deprecante com as nossas homenagens.

Intime-se.

Guarujá, 08 de abril de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**