

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 1ª VARA
DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

AUTOS Nº: 0020152-47.2021.8.26.0224

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**, requerida por **MICHELLE DA SILVA TEIXEIRA**, em face de **OSÉIAS DE SOUZA SANTANA**, 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, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Um, nº 42, Água Chata, Guarulhos, São Paulo**, nos termos da R. Decisão de fls. 398.

Termos em que,
P. Deferimento.

Guarulhos, 15 de outubro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Rua Um, nº 42, Água Chata, Guarulhos - São Paulo.

R\$ 350.000,00

(Trezentos e cinquenta mil reais)

OUTUBRO / 2025

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel situado na Rua Um, nº 42, Água Chata, Guarulhos, São Paulo, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**, requerida por **MICHELLE DA SILVA TEIXEIRA**, em face de **OSÉIAS DE SOUZA SANTANA**.

Um terreno, designado pelo lote nº01, da quadra H, no loteamento denominado "Jardim Vila Nova Canaã", medindo 6,00m de frente para a Rua Um, tendo nos fundos a mesma largura da frente, e de ambos os lados mede da frente aos fundos 18,00m, encerrando a área total de 108,00m².

II - VISTORIA

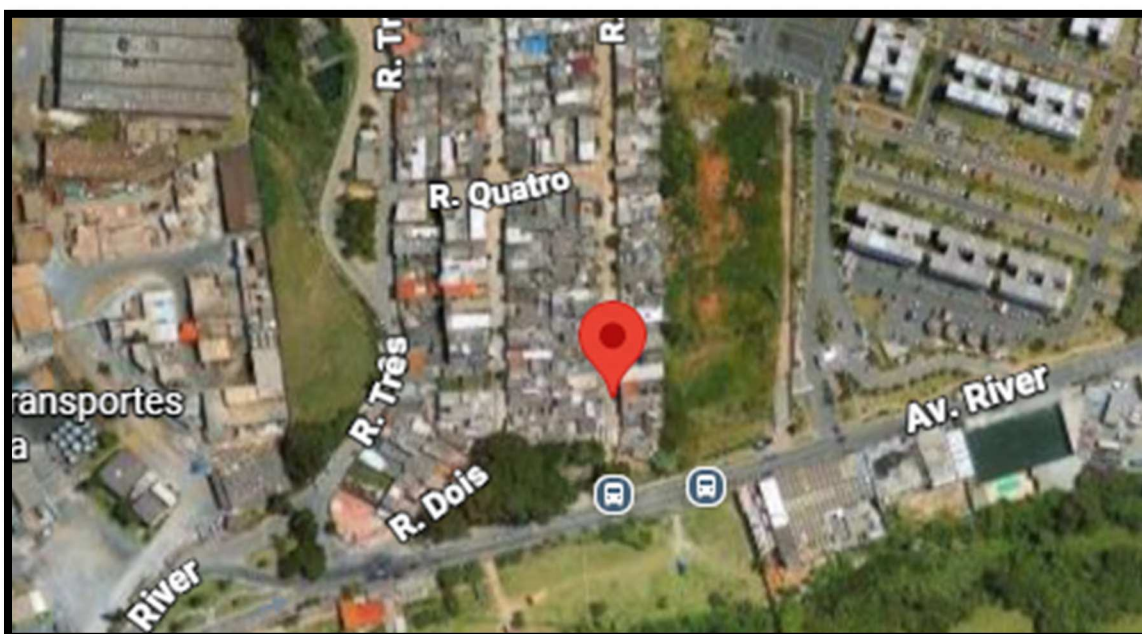
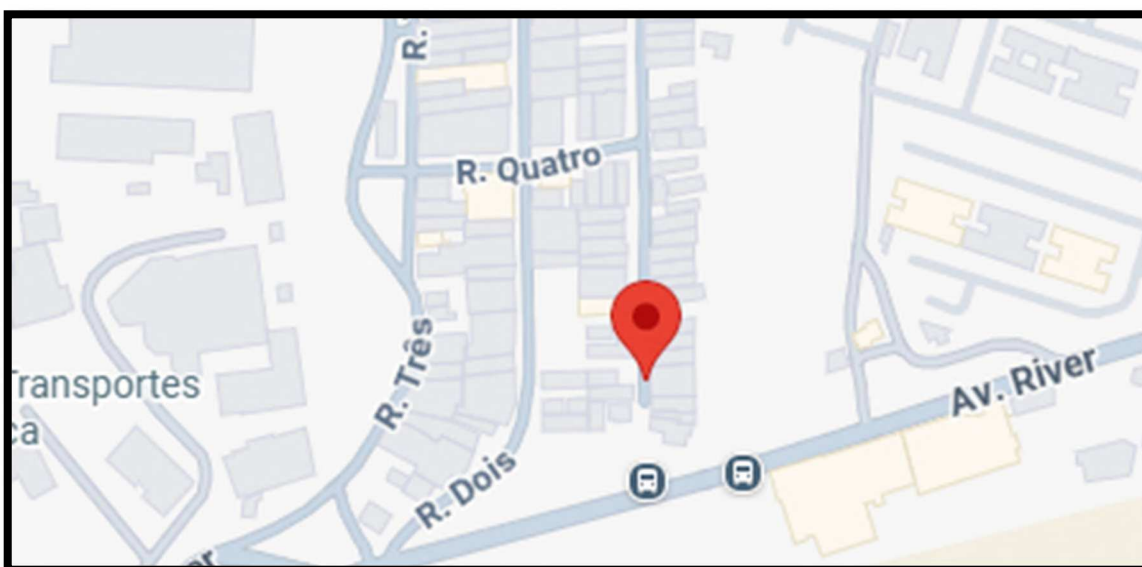
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 452 / 453.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Um, nº 42, Água Chata, Guarulhos - São Paulo, o Sr. Oséias de Souza Santana, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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



FOTOS 02/03



RUA UM, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel, objeto da presente avaliação não possui cadastro fiscal junto a Prefeitura Municipal de Guarulhos.

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.4 - ZONEAMENTO

Em 15 de janeiro de 2021 entrou em vigor a Lei nº 7.888, que dispõe sobre o Uso, a Ocupação e o Parcelamento do Solo no Município de Guarulhos e dá providências correlatas.

O imóvel encontra-se inserido na ZUD-6, que são porções do território onde há necessidade de melhoria da infraestrutura urbana e social e onde se permitirá uma média densidade construtiva.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Uso Diversificado.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida River, Estrada Água Chata e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e Edifícios Residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

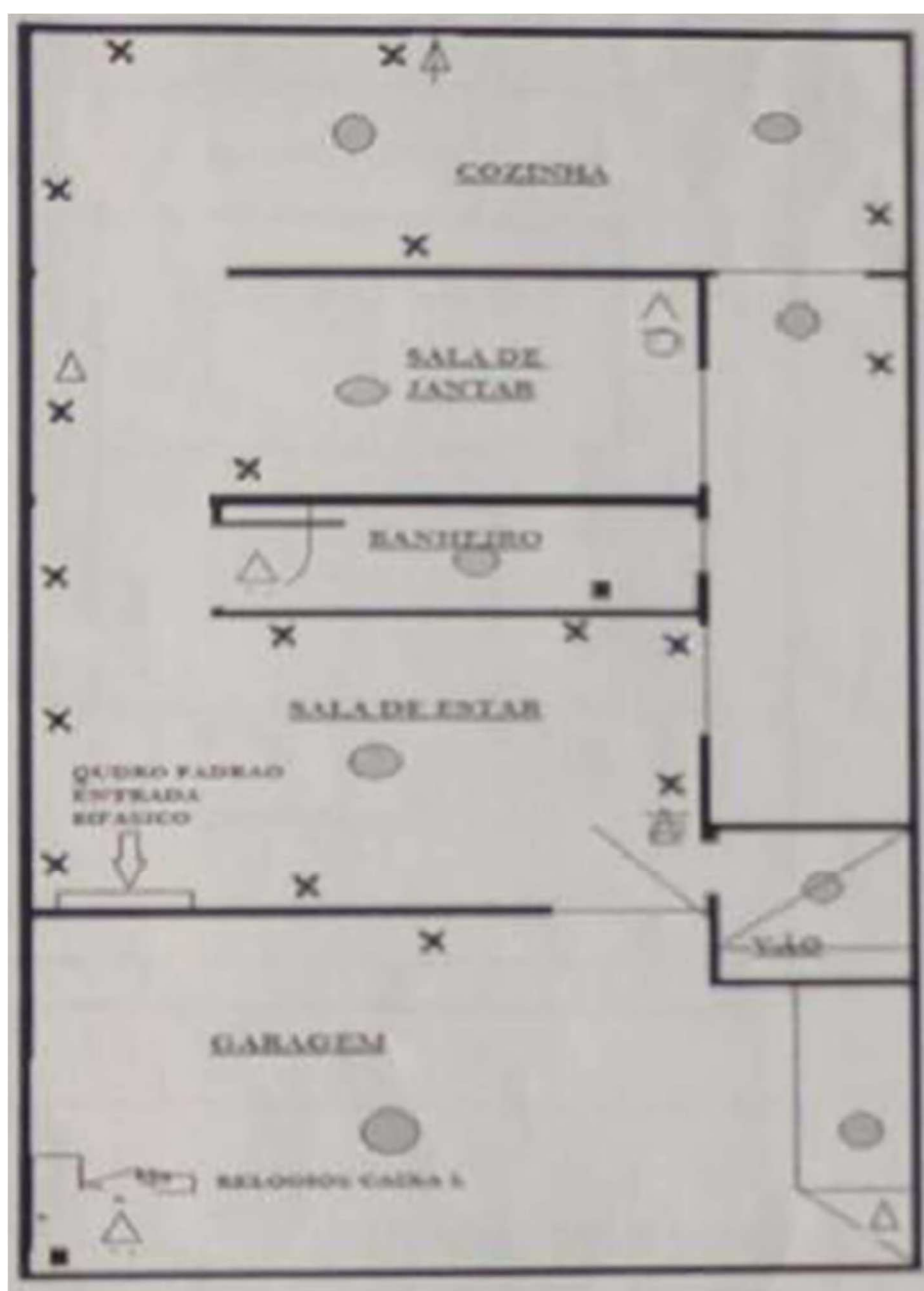
Topografia: declive de até 5%;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: regular;
Frente: 6,00 m;
Profundidade: 18,00 m;
Área: 108,00 m ²

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada, com características de uso residencial, com área total construída de 211,80 m², conforme medições in loco, idade física estimada de 15 anos, podendo ser classificada como "2.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite mínimo, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e a referência (F) - necessitando de reparos simples a importantes.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente ação, podem ser observadas no croqui e na documentação fotográfica que segue:

CROQUI - TÉRREO



CROQUI - 1º PAVIMENTO

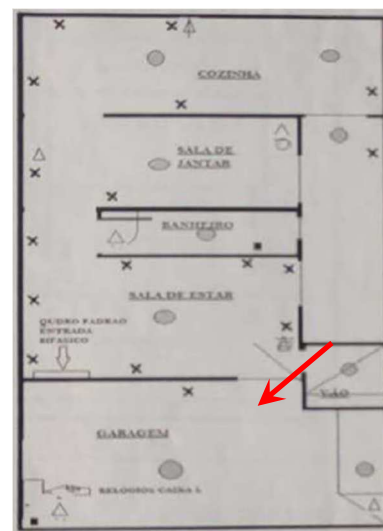


CROQUI - 2º PAVIMENTO



FOTO 04

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - TÉRREO

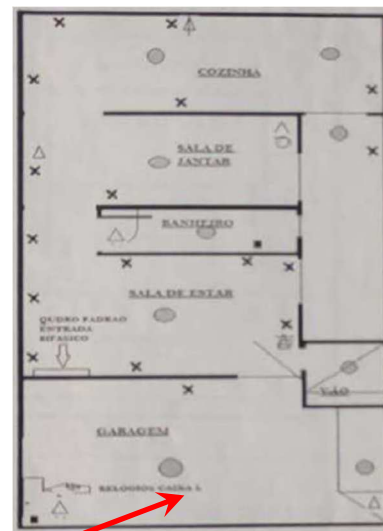


Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

GARAGEM.

FOTO 05

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - TÉRREO



OUTRA VISTA DA GARAGEM.

FOTO 06

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



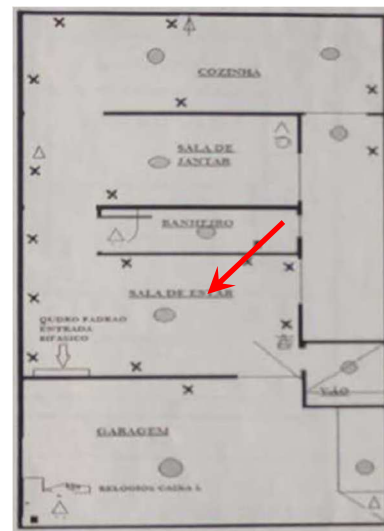
RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - TÉRREO



SALA.

FOTO 07

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - TÉRREO



Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 08

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - TÉRREO



Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

BANHEIRO.

FOTO 09

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - TÉRREO

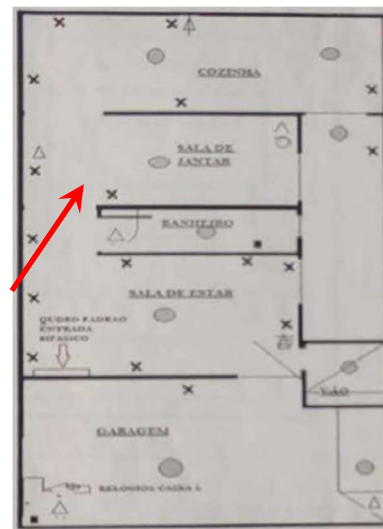


Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

COPA.

FOTO 10

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



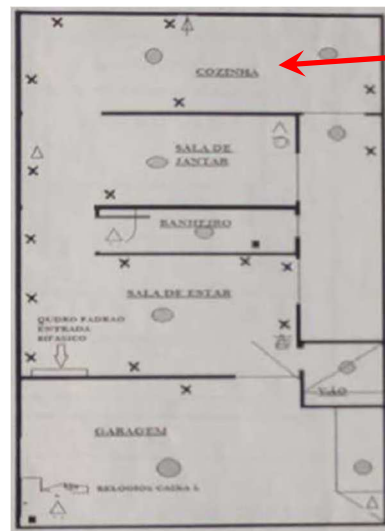
RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - TÉRREO



Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

COPA/COZINHA.

FOTO 11



*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*

RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - TÉRREO

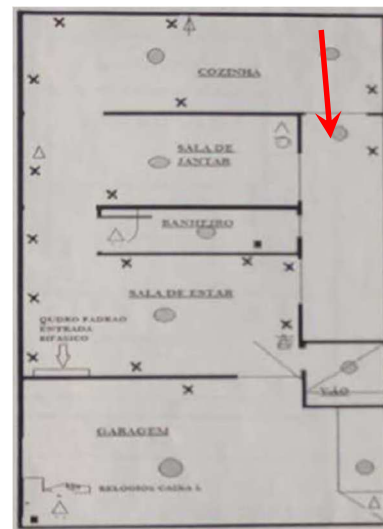


Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

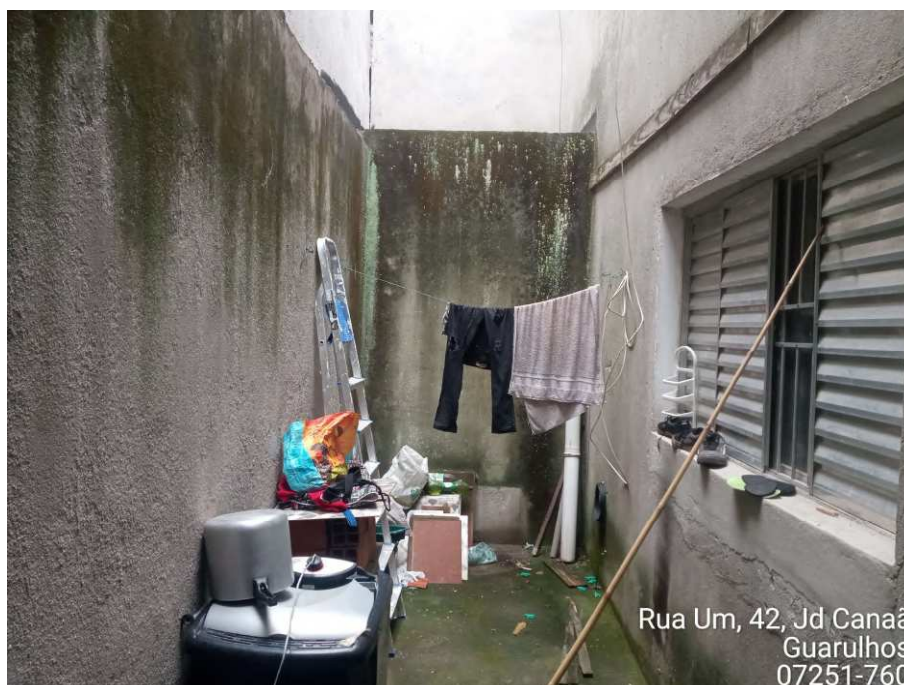
COZINHA.

FOTO 12

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - TÉRREO



Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

ÁREA DESCOBERTA.

FOTO 13

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - 1º PAVIMENTO

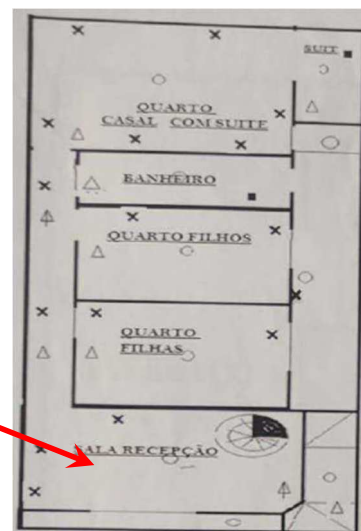


Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

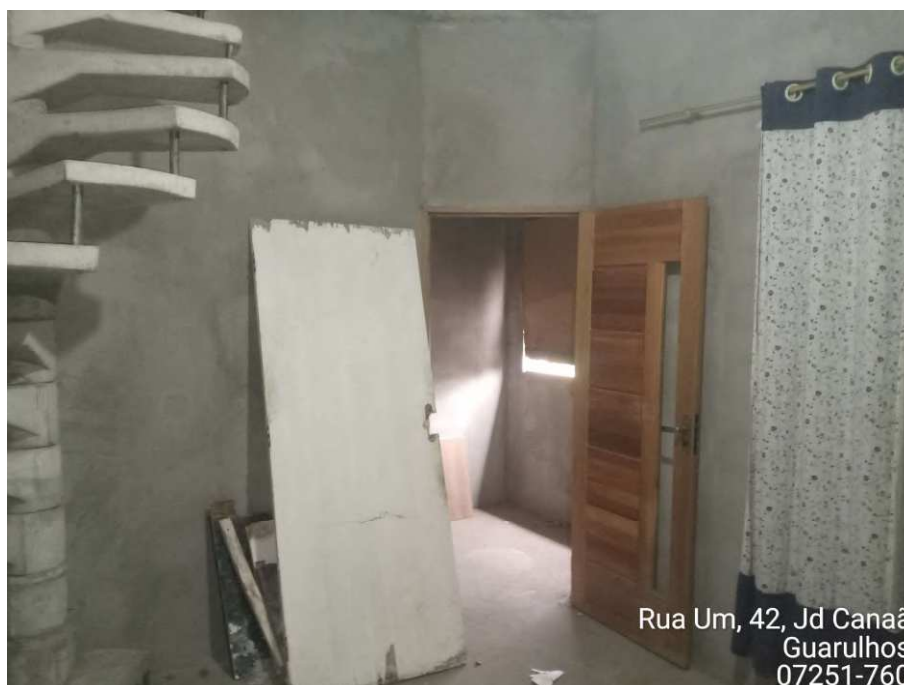
ESCADA DE ACESSO AO 1º PAVIMENTO.

FOTO 14

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - 1º PAVIMENTO

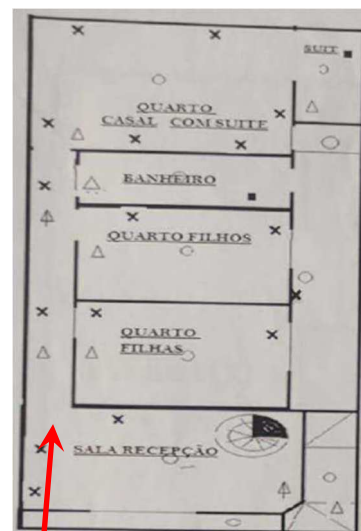


Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

SALA.

FOTO 15

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - 1º PAVIMENTO



Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

CIRCULAÇÃO INTERNA.

FOTO 16

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



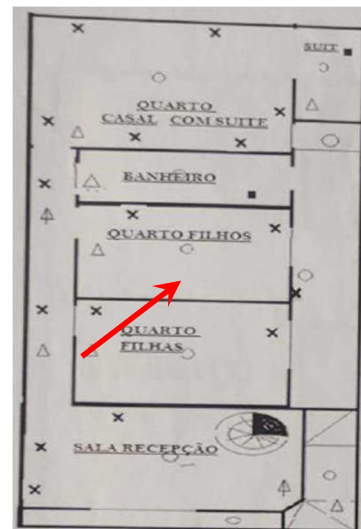
RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - 1º PAVIMENTO



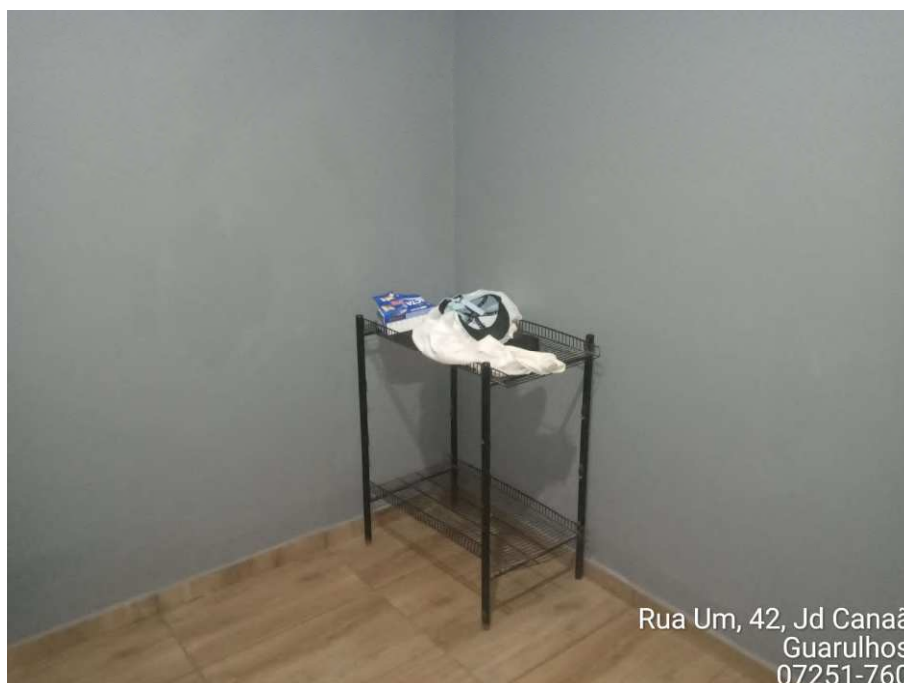
BANHEIRO.

FOTO 17

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



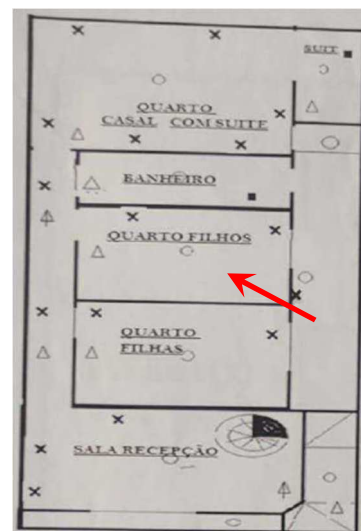
RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - 1º PAVIMENTO



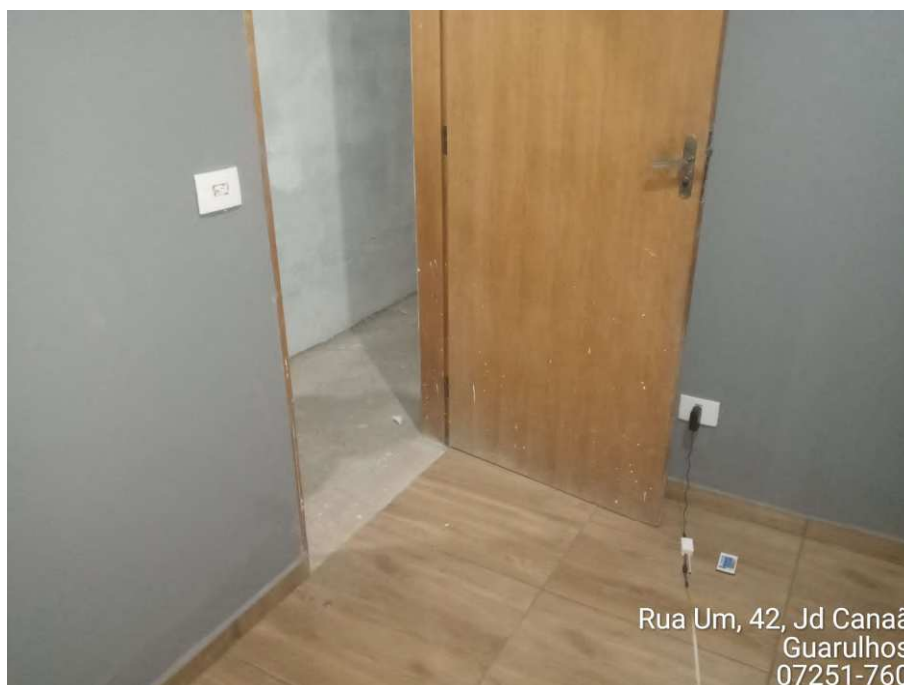
DORMITÓRIO.

FOTO 18

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - 1º PAVIMENTO



Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 19



*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*

RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - 1º PAVIMENTO



Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

SUÍTE.

FOTO 20

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - 1º PAVIMENTO

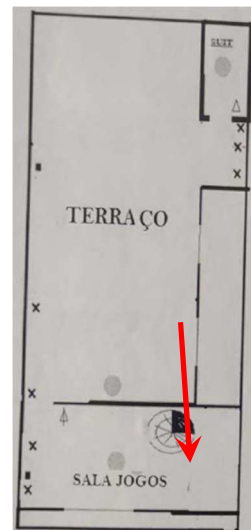


Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

WC DA SUÍTE.

FOTO 21

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - 1º PAVIMENTO

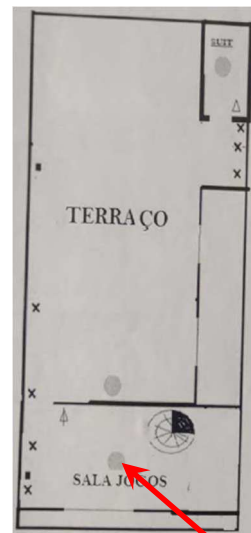


Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

SALA DE JOGOS.

FOTO 22

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - 1º PAVIMENTO

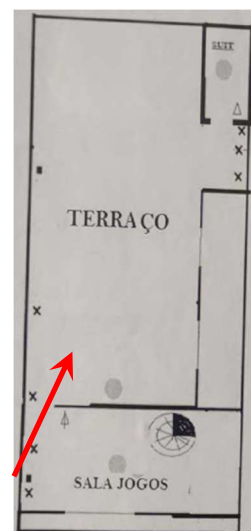


Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

OUTRA VISTA DA SALA DE JOGOS.

FOTO 23

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - 1º PAVIMENTO

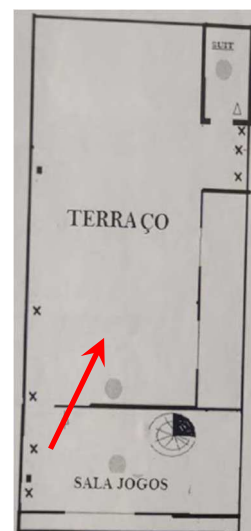


Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

TERRAÇO.

FOTO 24

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - 1º PAVIMENTO

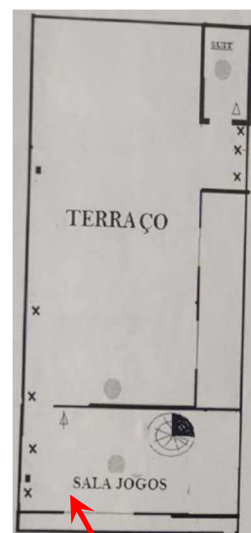


Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

OUTRA VISTA DO TERRAÇO.

FOTO 25

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA UM, Nº 42, ÁGUA CHATA - 1º PAVIMENTO



Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

OUTRA VISTA DA SALA DE JOGOS.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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 Engenharias.

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:

Avaliações e Perícias de Engenharia

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
No caso de transação, 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.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Fatores de Ajuste			Características e Recomendações		
	Referências			Fatores de Ajuste			Características e Recomendações		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência característico do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)
Grupo I Zona de uso residencial									
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.3	125	100 - 400
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500
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 Zona de uso comercial ou industrial									
4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	2500 (1)*
5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	900 - 2.500 (1)
6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.250 - 4.000 (1)

Observações gerais:
Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
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.
(1) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indicado.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Fatores de Ajuste			Características e Recomendações		
	Referências			Fatores de Ajuste			Características e Recomendações		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência característico do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)
Grupo III Zona de uso comercial ou de serviços									
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000
Grupo IV Zona industrial ou galpões									
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000

Observações gerais:
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.
Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.

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".

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

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

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

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

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".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" 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 alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive 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 à 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 restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " 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 08 (oito) 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: **$Vu = R\$ 897,14/m^2$** (*oitocentos e noventa e sete reais e quatorze centavos por metro quadrado*) - outubro de 2025.

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, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

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)

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 de 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 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.

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 (Ie), e a vida referencial (Ir) 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.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786

40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6818	0,5897	0,4810	0,3413	0,1788
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que 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:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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 = 108,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 897,14/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 108,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 897,14/\text{m}^2 = \text{R\$ } 96.891,12$$

Ou, em números redondos:

$VT = \text{R\$ } 97.000,00$

(Noventa e sete mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de **R\$ 897,14/m²** (oitocentos e noventa e sete reais e quatorze centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025	
SETOR : 40	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 78,12	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA CIRCULAR		NÚMERO : 713	
COMP. :	BAIRRO : ÁGUA CHATA	CIDADE : GUARULHOS - 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:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :	201,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 35 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,610
CUSTO BASE (R\$):	2.108,47		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 3		
VALOR CALCULADO (R\$):	387.003,70	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
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 :	ALIANÇA A.		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-24423100		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,25	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 :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.223,97
		HOMOGENEIZAÇÃO : 856,78
		VARIAÇÃO : 0,7000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025	
SETOR : 40	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 78,12	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA CIRCULAR		NÚMERO : 718	
COMP.:	BAIRRO : ÁGUA CHATA	CIDADE : GUARULHOS - 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:	300,00	TESTADA - (cf) m	12,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.: casa simples		ÁREA CONSTRUÍDA:	306,00 m²
COEF. PADRÃO: 1,497		IDADE REAL: 30 anos	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,655		CUSTO BASE (R\$): 2.108,47	
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 2		
VALOR CALCULADO (R\$): 632.633,16		VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00	
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\$):	1.010.000,00
IMOBILIÁRIA:	IMOBILIÁRIA MONTE SIÃO	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-948902592		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,25	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:	0,19	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 921,22
		HOMOGENEIZAÇÃO: 821,14
		VARIAÇÃO: 0,8914
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0007





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025	
SETOR : 40	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 45,57	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ESTRADA ÁGUA CHATA		NÚMERO : 2600	
COMP.:	BAIRRO : ÁGUA CHATA	CIDADE : GUARULHOS - 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:	140,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
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\$) :	140.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	IMOBILIÁRIA ONTE SIÃO				
CONTATO :					TELEFONE : (11)-948902592
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,29	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 :	0,02	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.132,77
		VARIAÇÃO : 1,2586
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0013





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025	
SETOR : 40	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 71,61	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA COLINA		NÚMERO : 71	
COMP.:	BAIRRO : ÁGUA CHATA	CIDADE : GUARULHOS - 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:	200,00	TESTADA - (cf) m	6,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)		ÁREA CONSTRUÍDA:	102,00 m²
COEF. PADRÃO: 1,251		IDADE REAL: 45 anos	CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
VAGAS: 2		COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,452	CUSTO BASE (R\$): 2.108,47
PAVIMENTOS: 2			
VALOR CALCULADO (R\$):		121.608,34	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
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\$):	312.000,00
IMOBILIÁRIA:	FREIRE BR IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-954130510		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,18	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:	0,10	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 795,96
		HOMOGENEIZAÇÃO: 689,89
		VARIAÇÃO: 0,8667
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0009





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025	
SETOR : 40	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 31,16	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA FRANKLIN TÁVORA		NÚMERO : 170	
COMP.:	BAIRRO : ÁGUA CHATA	CIDADE : GUARULHOS - 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:	258,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,80		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	140,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (+)	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,743	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,696
CUSTO BASE (R\$):	2.108,47		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	358.098,16	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
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\$) :	550.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	C4 BROKERS IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-935034740		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,88	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 :	0,16	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :	530,63	
HOMOGENEIZAÇÃO :	1.080,49	
VARIAÇÃO :	2.0363	
VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0035	





GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025	
SETOR : 40	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 71,61	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOSÉ FREITAS		NÚMERO : 228	
COMP.:	BAIRRO : ÁGUA CHATA	CIDADE : GUARULHOS - 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:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa econômica	ÁREA CONSTRUÍDA:	125,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,070	IDADE REAL:	40 anos
VAGAS:	2	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,494
PAVIMENTOS:	2	CUSTO BASE (R\$):	2.108,47
VALOR CALCULADO (R\$):	139.311,88	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
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\$):	318.000,00
IMOBILIÁRIA :	IMOBILIÁRIA MONTE SIÃO	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	TELEFONE : (11)-948902592		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,18	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 :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.175,10
		HOMOGENEIZAÇÃO : 902,69
		VARIAÇÃO : 0,7682
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025	
SETOR : 40	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 65,10	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA NORALDINO ALVES DE LIMA		NÚMERO : 313	
COMP.:	BAIRRO : ÁGUA CHATA	CIDADE : GUARULHOS - 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:	506,00	TESTADA - (cf) m	12,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			42,17
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	206,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL: 35 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,610	CUSTO BASE (R\$): 2.108,47
VAGAS : 6	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	396.630,66	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ALIANÇA A.		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-24423100	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,10	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 :	0,32	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 639,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 749,41
		VARIAÇÃO : 1,1727
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0013





GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2025	
SETOR : 40	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 65,10	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA NORALDINO ALVES DE LIMA		NÚMERO : 445	
COMP.:	BAIRRO : ÁGUA CHATA	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	560,00	TESTADA - (cf) m	18,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	31,11
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
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 :	ALINCA A.				
CONTATO :				TELEFONE :	(11)-24423100
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,10	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 :	0,35	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 964,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.156,91
		VARIAÇÃO : 1,1998
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0009





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: ÁGUA CHATA - 0020152-47.2021.8.26.0224

DATA: 13/10/2025

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 POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	58,59
☐ Testada	6,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☒ Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 AVENIDA CIRCULAR ,713	1.223,97	856,78	0,7000	1,0005
☒	2 AVENIDA CIRCULAR ,718	921,22	821,14	0,8914	1,0007
☒	3 ESTRADA ÁGUA CHATA ,2600	900,00	1.132,77	1,2586	1,0013
☒	4 RUA COLINA ,71	795,96	689,89	0,8667	1,0009
☒	5 RUA FRANKLIN TÁVORA ,170	530,63	1.080,49	2,0363	1,0035
☒	6 RUA JOSÉ FREITAS ,228	1.175,10	902,69	0,7682	1,0006
☒	7 RUA NORALDINO ALVES DE LIMA ,313	639,07	749,41	1,1727	1,0013
☒	8 RUA NORALDINO ALVES DE LIMA ,445	964,29	1.156,91	1,1998	1,0009



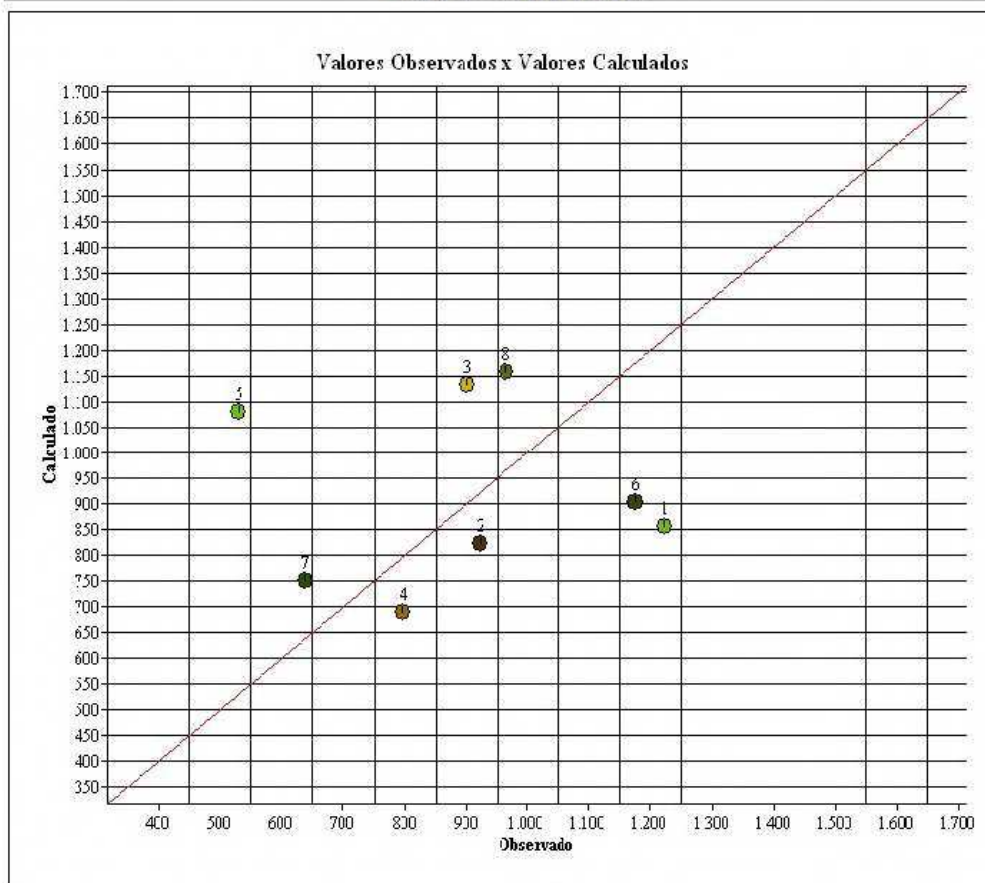
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.223,97	856,78
2	921,22	821,14
3	900,00	1.132,77
4	795,96	689,89
5	530,63	1.080,49
6	1.175,10	902,69
7	639,07	749,41
8	964,29	1.156,91



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA UM 42 ÁGUA CHATA GUARULHOS - SP Data : 13/10/2025
Cliente : MICHELLE DA SILVA TEIXEIRA
Área m² : 108,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 893,78
Desvio Padrão : 239,12
- 30% : 625,65
+ 30% : 1.161,91

Coeficiente de Variação : 26,7500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 923,76
Desvio Padrão : 178,55
- 30% : 646,63
+ 30% : 1.200,89

Coeficiente de Variação : 19,3300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 'a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 923,76

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 897,14000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: -0,0300

VALOR TOTAL (R\$): 96.891,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 834,44

INTERVALO MÍNIMO : 777,64

INTERVALO MÁXIMO : 1.013,08

INTERVALO MÁXIMO : 1.016,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,919 x R8-N

$V_u = 0,919 \times R\$ 2.108,47/m^2 = R\$ 1.937,68/m^2$

Área Construída Homogeneizada: 211,80 m²

Idade: 15 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: $VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída Homogeneizada = 211,80 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.937,68/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 15 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

$$K = 0,5784;$$

Substituindo e calculando:

$$VB = 211,80 \text{ m}^2 \times R\$ 1.937,68/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,5784 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = R\$ 271.980,70}$$

4.3 - DEPRECIAÇÃO POR FALTA DE REGULARIZAÇÃO PERANTE A MUNICIPALIDADE

Considerando-se que a edificação não se encontra regularizada perante os órgãos públicos competentes, será considerada a depreciação de 7%, conforme segue:

$$VB = R\$ 271.980,70 \times 0,93 = R\$ 252.924,05$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

R\$ 253.000,00

(Duzentos e cinquenta e três mil reais)

OUTUBRO / 2025

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = R\$ 97.000,00 + R\$ 253.000,00 = R\$ 350.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 350.000,00

(Trezentos e cinquenta mil reais)

Base: outubro de 2025.

V - QUESITOS DA REQUERENTE (fls. 459)

1. O imóvel objeto da avaliação está devidamente identificado e localizado?

Resposta: Sim. Trata-se de imóvel localizado na Rua Um, nº 42, Água Chata, Guarulhos, São Paulo.

2. Qual a área total do terreno e da construção?

Resposta: O imóvel possui área total de terreno de 108,00m² e área total construída de 211,80m², conforme medições in loco.

3. Descrever as benfeitorias e acessões do bem imóvel e cada cômodo do imóvel.

Resposta: O imóvel é constituído por uma edificação assobradada de três pavimentos, apresentando as seguintes benfeitorias e acessões:

- **Pavimento térreo:** compreende garagem para veículos, sala de estar, banheiro social, copa, cozinha, área de serviço coberta e área descoberta de ventilação.
- **1º pavimento:** composto por sala íntima, banheiro social, três dormitórios, sendo um deles suíte, com adequada distribuição dos ambientes e ventilação natural.
- **2º pavimento:** destinado à área de lazer, com sala de jogos, banheiro de apoio e amplo terraço descoberto, utilizado também como área de convivência e recreação.

4. Qual o estado de conservação do imóvel?

Resposta: O imóvel enquadra-se na **referência (F)**, conforme a classificação constante da publicação "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo*" (IBAPE/SP), apresentando **estado de conservação**, com **necessidade de reparos simples a importantes** em alguns elementos construtivos, tais como revestimentos, pintura e esquadrias.

5. O imóvel está localizado em área dotada de infraestrutura urbana (asfalto, esgoto, água, luz, transporte público, etc.)?

Resposta: Sim. O imóvel está situado em área **plenamente dotada de infraestrutura urbana**, sendo servido pelos principais **melhoramentos públicos**, tais como: **pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, redes de abastecimento de água e coleta de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, serviço postal, coleta regular de lixo e transporte coletivo nas proximidades.**

6. Qual é o valor de mercado atual do imóvel, considerando as condições e características do bem?

Resposta: O imóvel, considerando suas características construtivas, padrão de acabamento, estado de conservação, localização, infraestrutura urbana disponível e condições de mercado vigentes, alcançou o valor de mercado de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), com data-base em outubro de 2025.

7. Quais foram os critérios/parâmetros utilizados na avaliação?

Resposta: Os critérios e parâmetros utilizados na presente avaliação encontram-se descritos no Item III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO do laudo.

Adotou-se o método evolutivo, conforme preconiza a NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos), que consiste na determinação do valor do terreno com base em pesquisa de mercado e, posteriormente, na soma do custo de reedição das benfeitorias existentes, devidamente depreciadas em função de sua idade aparente e estado de conservação.

Foram observados os seguintes parâmetros técnicos:

- Valor unitário de terreno, obtido por comparação direta de dados de mercado;
- Custo unitário de construção, baseado em publicações técnicas reconhecidas, como o CUB - Sinduscon/SP e o IBAPE/SP;
- Fator de depreciação, determinado a partir da idade aparente e do estado de conservação das edificações;
- Condições de mercado, localização e características construtivas do imóvel avaliando.

8. Descrever outros fatores que entender pertinentes que influenciaram na avaliação de mercado do bem.

Resposta: Nada a acrescentar.

VI - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**, requerida por **MICHELLE DA SILVA TEIXEIRA**, em face de **OSÉIAS DE SOUZA SANTANA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Rua Um, nº 42, Água Chata, Guarulhos - São Paulo.

R\$ 350.000,00

(Trezentos e cinquenta mil reais)



Rua Um, 42, Jd Canaã
Guarulhos
07251-760

OUTUBRO / 2025

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 67 (sessenta e sete) folhas datilografadas de um lado só, 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 Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarulhos, 15 de outubro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, ., VILA TIJUCO - CEP 07091-060, Fone:
(11)2845-9224, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos1fam@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0020152-47.2021.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Dissolução**
 Requerente: **Michelle da Silva Teixeira**
 Requerido: **Oseias de Souza Santana**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Scudeler Negrato**

Vistos.

1- Diante da manifestação pela parte autora a fls. 546/550, bem como da inércia do réu, intimado a fls. 544, homologo o valor do bem imóvel no montante de R\$ 350.000,00, conforme avaliação do perito de fls. 472/538. Anote-se.

Assim, realizada a perícia, oficie-se à Unidade Regional da Defensoria Pública - 507201 - *Ofício - Defensoria Pública* -, para pagamento do perito.

2 - Anote-se o valor atualizado do débito, informado a fls. 548/551 - R\$ 81.440,00.

Cientifique-se o executado.

3 - Fls. 546/551: Anote-se, ainda, que 50% dos direitos e obrigações do imóvel penhorado já pertencem à exequente, conforme sentença proferida nos autos principais.

4 - Restando infrutíferas todas as diligências anteriores para localização de bens passíveis de satisfação do débito alimentar, defiro a realização do leilão do imóvel penhorado a fls. 197/198, nos termos requeridos pela exequente.

Nomeio leiloeiro MEGA LEILÕES – GESTOR JUDICIAL. Intime-se pelo Portal dos Auxiliares de Justiça. O procedimento deve observar o disposto pelos artigos 881 e 887 do Código de Processo Civil e o Provimento CSM Nº 1625/2009 (art. 882 do Código de Processo Civil). A 1ª Praça terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital.

Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação nos 3 dias úteis seguintes, segue sem interrupção a 2ª Praça, que se estenderá por no mínimo 20 dias úteis. Na 2ª Praça não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação (maior valor que conste no laudo) e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitada as condições aqui avençadas.

O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico por meio do portal <http://www.canaljudicial.com.br/megaleiloes>, nos quais serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela Jucesp, Sr. Fernando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, ., VILA TIJUCO - CEP 07091-060, Fone:
(11)2845-9224, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos1fam@tjsp.jus.br

José Cerello G. Pereira (Jucesp nº 844), ambos habilitados pelo TJ/SP.

Os interessados deverão cadastrar-se no portal para que participem do leilão eletrônico.

Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão, observando-se que caso não possua o executado representação processual nos autos, sua intimação deverá constar do edital acima mencionado, a fim de que a mesma seja suprida, nos termos do artigo 889 do Código de Processo Civil. Caso o executado não tenha procurador constituído nos autos será cientificado por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Também devem ser cientificadas as demais pessoas indicadas no artigo 889, CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, competindo ao credor o recolhimento das taxas de postagem necessárias.

O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, § único, do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

Vale este como ofício e autorizo os empregados da MEGA LEILÕES, identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado.

Cabe aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados. Designem-se datas para visitas, além de providenciar extração de cópia dos autos e de fotografias do bem.

Autorizo obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal www.canaljudicial.com.br/megaleiloes, a fim de que os licitantes tenham conhecimento do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Intime-se.

Guarulhos, 10 de novembro de 2025.

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