

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

Processo digital: 1001360-15.2015.8.26.0361

Justiça Gratuita

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob o registro: A 79.429-5, perita nomeada na **Ação de Execução de Alimentos-Liquidação/ Cumprimento/ Execução**, promovido por **Camilly Victória Cardoso dos Santos** em face de **Wagner Alves dos Santos**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar a V. Ex^a. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado para **50% dos Direitos Possessórios** sobre o imóvel situado na **Rua Alemanha nº 245, constituído pelo lote nº 08 da quadra nº 02 da Gleba "A" da Chácara Guanabara** em Guararema, é de:

R\$ 169.000,00

(Cento e sessenta e nove mil reais)

*valor ref. a abril de 2025.

Valor total dos Direitos Possessórios (100%)..... R\$ 338.000,00

Valor dos Direitos Possessórios (50%) que o executado possui.....R\$169.000,00

*valores ref. a abril de 2025.

II-PRELIMINARES

O presente trabalho para avaliação dos direitos incidentes sobre o imóvel, situado na Rua Alemanha nº 245, constituído pelo lote nº 08 da quadra nº 02 da Gleba “A” da Chácaras Guanabara o qual 50% dos Direitos sobre o imóvel atingidos no Termo de Penhora de fl. 551, foi deferido as fls. 651 pelo MM. Juízo.

A avaliação visa apurar o valor de mercado do imóvel objeto (de posse) para a data de abril de 2025.

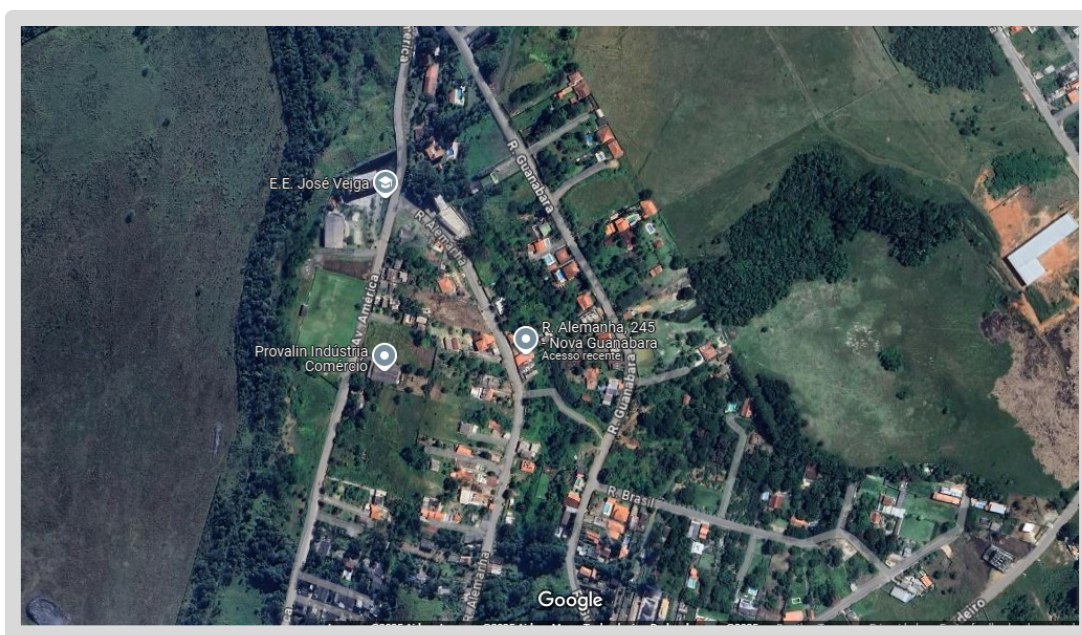
De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: *“valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes”*.

A vistoria foi previamente designada nos autos para ciência das partes (fl. 728) e ocorreu em 28 de fevereiro de 2025 (sexta-feira), às 11 horas.

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado na Rua Alemanha nº 245, constituído pelo lote nº 08 da quadra nº 02 da Gleba “A” da Chácaras Guanabara no município de Guararema, Estado de São Paulo. Está inscrito na Prefeitura Municipal de Guararema sob o número: 54162 41 82 068200 000 (área: 530,00m²) e tem origem na matrícula nº 10.177 do 1º CRI de Mogi das Cruzes.



Vista aérea da região.

A região é de média a baixa densidade de ocupação, uso residencial com alguns pontos comerciais e possui os melhoramentos públicos usuais tais como: água tratada, luz, rede de esgoto, iluminação pública, pavimentação, calçamento e rede de telefonia.

III.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel está localizado em via secundária no bairro Chácara Guanabara em Guararema.

Com terreno de consistência seca e em declive o lote 08 da quadra 02 da Gleba A, apresenta área dita de 530,00 m², sendo 10,00 metros de frente para a Rua Alemanha.

Sobre o lote as benfeitorias de destinação residencial assim se apresentam:

No nível da rua: -Garagem coberta para 3 vagas e varanda;

-Uma casa no nível da rua composta de: cozinha, sala, quarto e WC, informado ser o local de residência da irmã do executado: Silvana Alves dos Santos com seu esposo Luciano dos Santos e o filho do casal de 5 anos de idade;

No pavimento inferior:

-Há uma casa composta de quarto, sala, cozinha e WC informado ser o local de residência da mãe do executado Sra. Sueli Carvalho;

-E outra casa também composta de quarto, sala, cozinha e WC informado ser o local de residência do executado com Vera Lúcia de Almeida e o filho do casal também de 5 anos.

As benfeitorias classificam-se conforme o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos-Unidades Isoladas (2019) -IBAPE SP” como padrão 2.3- casa padrão econômico necessitando de reparos simples a importantes com idade (média) ap. 20 anos.

Para cálculo a área utilizada será a área cadastrada de 239,49 metros².

IV.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.II.I- CRITÉRIOS ADOTADOS REF. TERRENO

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Em pesquisa à região e proximidades onde se situa o imóvel avaliando a signatária coletou dados de terrenos em oferta de venda e/ou transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, abril de 2025, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Diante do exposto, a avaliação do terreno do imóvel será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores, através do programa *Excell* de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

De acordo com item 9.2 da Norma do IBAPE/SP, o Método Comparativo:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do terreno do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis localização, área e topografia mostraram-se fatores homogeneizante na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1. Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2. Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

IV.II.II- VALOR DO TERRENO

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 384,42 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 55,71 e coeficiente de variação de 14,4900 %.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 405,73, Máximo: R\$620,65.

Será adotado: **Vu = R\$ 513,19 /m²**

Cálculo do Valor do terreno (V)

O valor do terreno do imóvel (em situação regular) será dado pela multiplicação da área do terreno, pelo valor unitário médio padrão descrito anteriormente.

Sendo assim:

$$V = 530,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 513,19/\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 271.989,27}$$

Arredondando o valor do terreno (em situação regular):

R\$ 272.000,00

(Duzentos e setenta e dois mil reais)

*valor ref. a abril de 2025.



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Chácara Guanabara- terreno nu

DATA : 11/04/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Valor referente a terra nua (documentada)

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	80,00
☐ Testada	10,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 10% até 20%
☐ Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Alagoas ,SN	300,00	392,91	1,3097	1,0043
☒ 2	Rua Arujá ,SN	576,00	396,80	0,6889	1,0018
☒ 3	Rua Arujá ,SN	504,00	422,14	0,8376	1,0020
☒ 4	Rua Santa Catarina ,SN	322,50	422,37	1,3097	1,0040
☒ 5	Rua São Paulo ,SN	192,86	287,86	1,4926	1,0077



GeoAvaliarPro®

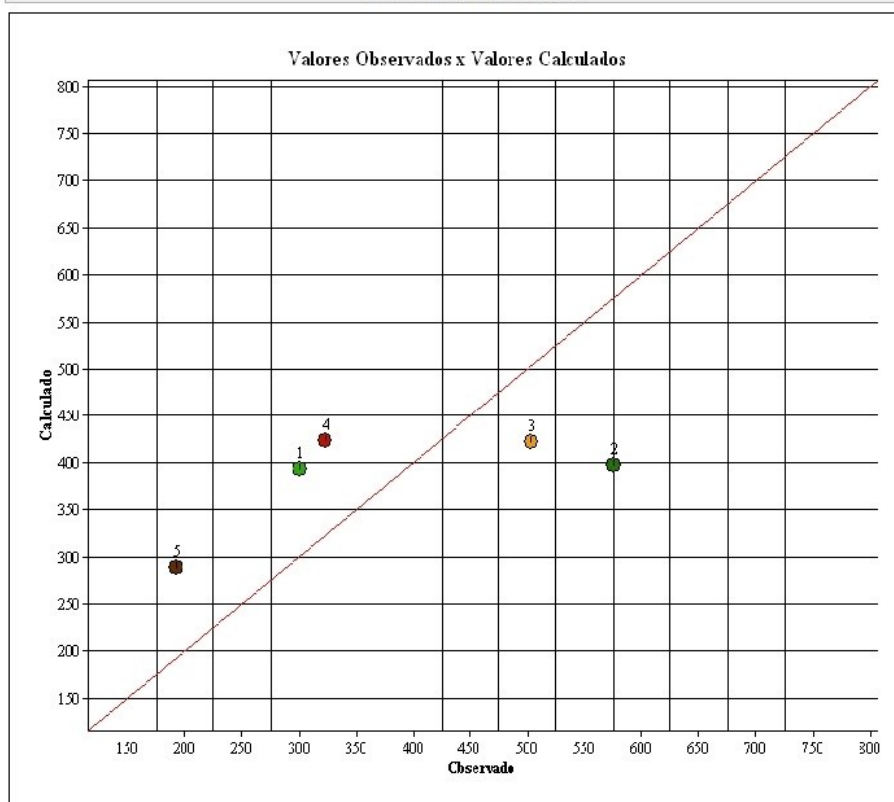
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	300,00	392,91
2	576,00	396,80
3	504,00	422,14
4	322,50	422,37
5	192,86	287,86



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Alemanha 245 Chácara Guanabara GUARAREMA - SP Data : 11/04/2025
Cliente : Avaliação Judicial
Área m² : 530,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 379,07
Desvio Padrão : 156,94
- 30% : 265,35
+ 30% : 492,79

Coefficiente de Variação : 41,4000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 384,42
Desvio Padrão : 55,71
- 30% : 269,09
+ 30% : 499,74

Coefficiente de Variação : 14,4900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
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	☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 384,42

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 513,19000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,2500

VALOR TOTAL (R\$): 271.989,27

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 346,23

INTERVALO MÍNIMO : 405,73

INTERVALO MÁXIMO : 422,61

INTERVALO MÁXIMO : 620,65

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: I



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARAREMA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/04/2025
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 80,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alagoas NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Chácara Guanabara CIDADE : GUARAREMA - 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 60,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive acima de 20%
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\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Imóveis Império
CONTATO : Código: 12245 TELEFONE : (11)-43780562
OBSERVAÇÃO :
Divisa Guararema-Mogi das Cruzes

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,37 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,06	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARAREMA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/04/2025
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 90,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Arujá NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Jardim Luzia CIDADE : GUARAREMA - 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 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\$): 80.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Imobiliária Monte Sião
CONTATO : Código: TE0202 TELEFONE : (11)-948902592
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	576,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	396,80
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6889
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0018
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20				



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARAREMA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/04/2025
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 90,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Arujá NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Jardim Luzia CIDADE : GUARAREMA - 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
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\$) : 140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Cristiano Braz de Oliveira
CONTATO : Ref.: CB0108 TELEFONE : (11)-978406880
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 504,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 422,14
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8376
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0020
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,15 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARAREMA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/04/2025
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 80,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Catarina NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Chácara Guanabara CIDADE : GUARAREMA - 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 60,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em alicve acima de 20%
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\$) : 215.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Forte Assessoria Imobiliária
CONTATO : Código: TE00143 TELEFONE : (11)-23127000
OBSERVAÇÃO :
Divisa Guararema-Mogi das Cruzes

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 322,50
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 422,37
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3097
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0040
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,37 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,06	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARAREMA - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/04/2025

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 80,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Paulo

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Chácara Guanabara

CIDADE : GUARAREMA - 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: 560,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 56,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos mais de 20%
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\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Império Visão Imóveis
CONTATO : Código: 1228 TELEFONE : (11)-28914335
OBSERVAÇÃO :
Divisa Guararema-Mogi das Cruzes

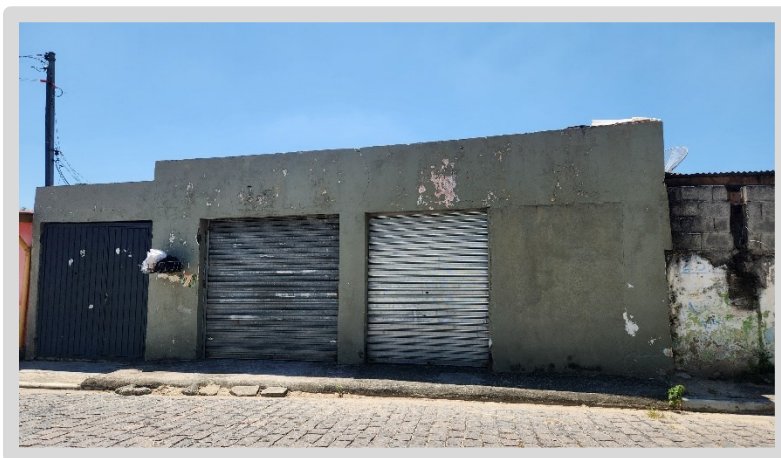
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 192,86
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 287,86
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,4926
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0077
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,35 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,14	

IV.III- MÉTODOLOGIA DE CÁLCULO E AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Atendendo as Normas para Avaliações de Imóveis nas Varas da fazenda Pública da Capital, e a NBR-14653-2 da ABNT, adotaremos o método de custo de produção, tendo como parâmetros para homogeneização do valor das benfeitorias, o estudo “Edificações Valores de Venda”, elaborada pela comissão de Peritos das DD. Varas da Fazenda Pública da Capital “CAJUFA”, utilizando como parâmetro o custo por m², os valores do custo unitário básico da construção civil no estado de São Paulo “CUB-SP” cedido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo “SINDUSCON-SP”, e custo pesquisado através da revista Construção da Editora PINI.

De acordo com as benfeitorias apuradas iremos calcular o valor das benfeitorias.



Benfeitorias categoria: Casa: **Padrão econômico (1.2.3)**

Área: 239,49 m²

Valor unitário (mínimo): 0,919 de R8N

Fator de obsolescência: valor depreciativo “fob” 0,4171, com ap. 20 anos de idade e necessitando de reparos importantes (G).

Valor R8N da SINDUSCON para março de 2025 é de R\$ 1.946,11 /m².

CÁLCULO:

Valor unitário para Casa Padrão econômico (mínimo) = 0,919 de R8N

Área = 239,49 m²

Sendo o índice "SINDUSCON/SP" publicado para março de 2025 de R\$ 1.946,11 /m².

$vu = R\$ 1.946,11/m^2 \times 0,919 = 1.788,47$

$vu = R\$ 1.788,47 /m^2$

Fator de obsolescência "fob" 0,4171, com ap. 20 anos de idade e necessitando de reparos simples a importantes (G).

Portanto: $Vb = ab \times vu \times fob$

onde: Vb = valor da benfeitoria

ab = área benfeitoria

vu = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Logo teremos: $Vb = ab \times vu \times fob$

$Vb = 239,49 \text{ m}^2 \times R\$ 1.788,47 /m^2 \times 0,4171$

$Vb = R\$178.652,55$

O valor das benfeitorias, arredondando, em situação regular, é de:

R\$178.700,00

(Cento e setenta e oito mil e setecentos reais)

*valor ref. a abril de 2025.

V.IV-VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel (em situação regular) é a soma do valor do terreno e o valor das benfeitorias.

Sendo assim, $VTI = (VT + VB)$

$VTI = (R\$ 272.000,00 + R\$ 178.700,00)$

$VTI = R\$ 450.700,00$

(Quatrocentos e cinquenta mil e setecentos reais)

*valor ref. a abril de 2025

Tendo em vista se tratar de imóvel de posse não regularizado deverá incidir depreciação de 25% para apuração do **valor dos Direitos Possessórios**.

Sendo assim, **o valor dos Direitos Possessórios será:**

$R\$ 450.700,00 - \text{dep. } 25\% = R\$ 338.025,00$

O valor apurado, arredondado, para os Direitos Possessórios (100%) sobre o imóvel situado na Rua Alemanha nº 245 na Chácara Guanabara em Guararema, é de:

R\$338.000,00

(Trezentos e trinta e oito mil reais)

*valor ref. a abril de 2025.

E o valor apurado, arredondado, para os Direitos Possessórios (50%) o qual o executado possui sobre o imóvel situado na Rua Alemanha nº 245 na Chácara Guanabara em Guararema, é de:

R\$169.000,00

(Cento e sessenta e nove mil reais)

*valor ref. a abril de 2025.

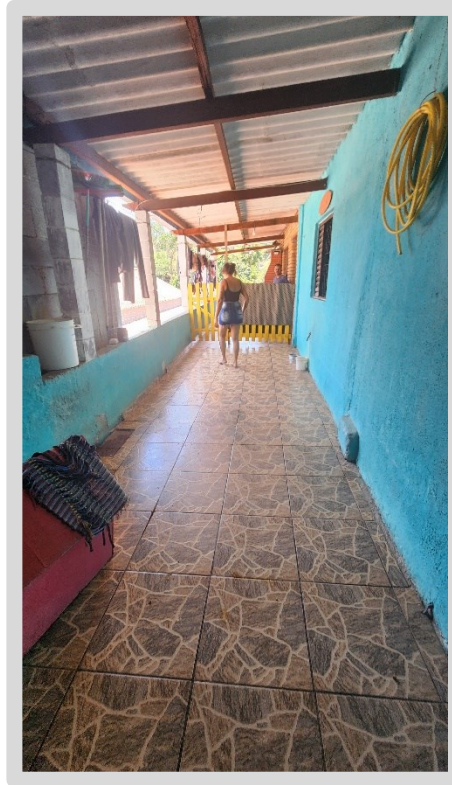
VI-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



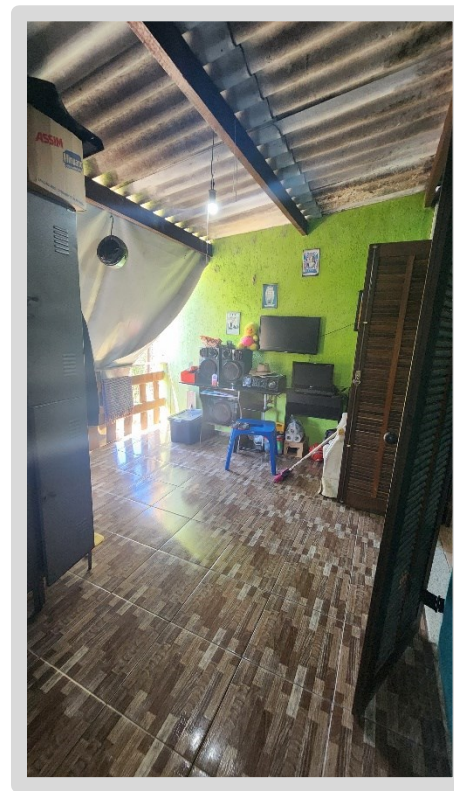
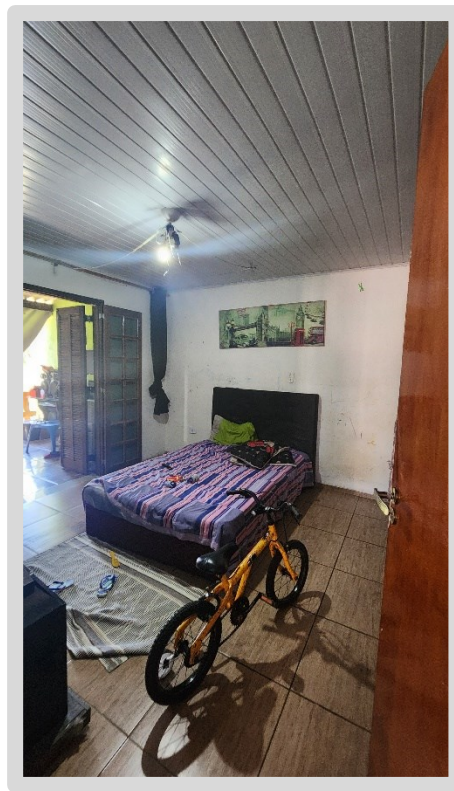
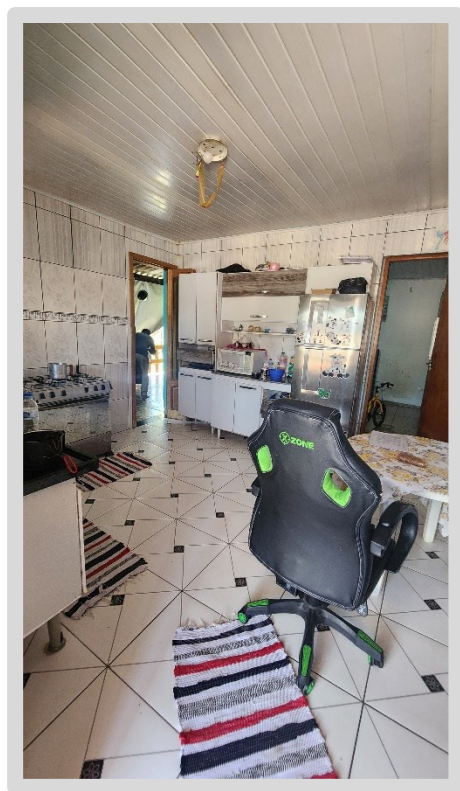
O imóvel objeto da presente avaliação está localizado na Rua Alemanha nº 245, constituído pelo lote nº 08 da quadra nº 02 da Gleba “A” da Chácaras Guanabara no município de Guararema, Estado de São Paulo.



Garagem coberta.



Varanda no nível da rua.



Vistas internas da casa no nível da rua.



Vista externa do imóvel avaliando a partir do quintal, casa padrão econômico necessitando de reparos.



Casa no pavimento inferior.



Segunda casa no
pavimento inferior.



Quintal do imóvel
avaliando.

VI-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo que possui 28 (*vinte e oito*) folhas digitadas, estando as mesmas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, abril de 2025.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5