



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - SP.

PROCESSO Nº 1029728-42.2018.8.26.0001

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES, Mestre Stricto Sensu em Tecnologia de Construção de Edifícios pelo IPT – INSTITUTO DE PESQUISAS TECNOLÓGICAS DO ESTADO DE SÃO PAULO, campus da USP, Engenheiro Industrial Mecânico pelo IMT, Engenheiro de Segurança pela FAAP, Perito Judicial, nomeado e compromissado por V.Exa., nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. em face de TECNOPREF INDÚSTRIA LTDA. e OUTROS, vem mui respeitosamente, após estudos circunstanciados dos autos e vistorias efetuadas *in loco*, consubstanciar tais fatos mediante o presente

LAUDO PERICIAL



1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Trata-se de ação de Execução por Quantia Certa contra devedores solventes requerida pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** em face de **TECNOREF INDÚSTRIA LTDA. e OUTROS.**

O requerente alega que é credor dos requeridos, na quantia de **R\$ 162.931,81 (cento e sessenta e dois mil, novecentos e trinta e um reais e oitenta e um centavos) atualizados até setembro de 2018.**

O Termo de Penhora e Depósito (fls. 106 dos autos) recaiu sobre o seguinte bem imóvel:

- Imóvel objeto da matrícula de nº 47.663 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos (fls. 121/125 dos autos), consistente em um terreno constituído pelo lote nº 01 da Quadra 24 do Loteamento denominado Cidade Parque Alvorada, com área de **312,50 m²**, medindo 12,50 m de frente para a Rua XV (atual Rua Coração de Jesus), confrontando com o Lote 02 no lado direito, do lado esquerdo com a viela e aos fundos com o Lote 29. As laterais possuem dimensões de 25,00 m e os fundos 12,50 m.

O signatário fora honrosamente nomeado perito para proceder a avaliação do bem penhorado, no r.despacho exarado por **V.Exa.**, na Decisão de fls. 133 dos autos.

1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente feito refere-se à apuração do valor de mercado do imóvel em tela. Para tanto, serão adotados os seguintes critérios:

NBR-14.653/05 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Edificações - Valores de Venda - 2.002, Estudo procedido pela comissão de peritos do IBAPE-SP.

Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.



2 - VISTORIA

Com o objetivo de cumprir com o honroso mister, o signatário compareceu no dia 10 de março de 2021 no imóvel avaliando, consistente do Lote 01 da Quadra 24 do Loteamento denominado CIDADE PARQUE ALVORADA, Município de Guarulhos – São Paulo.

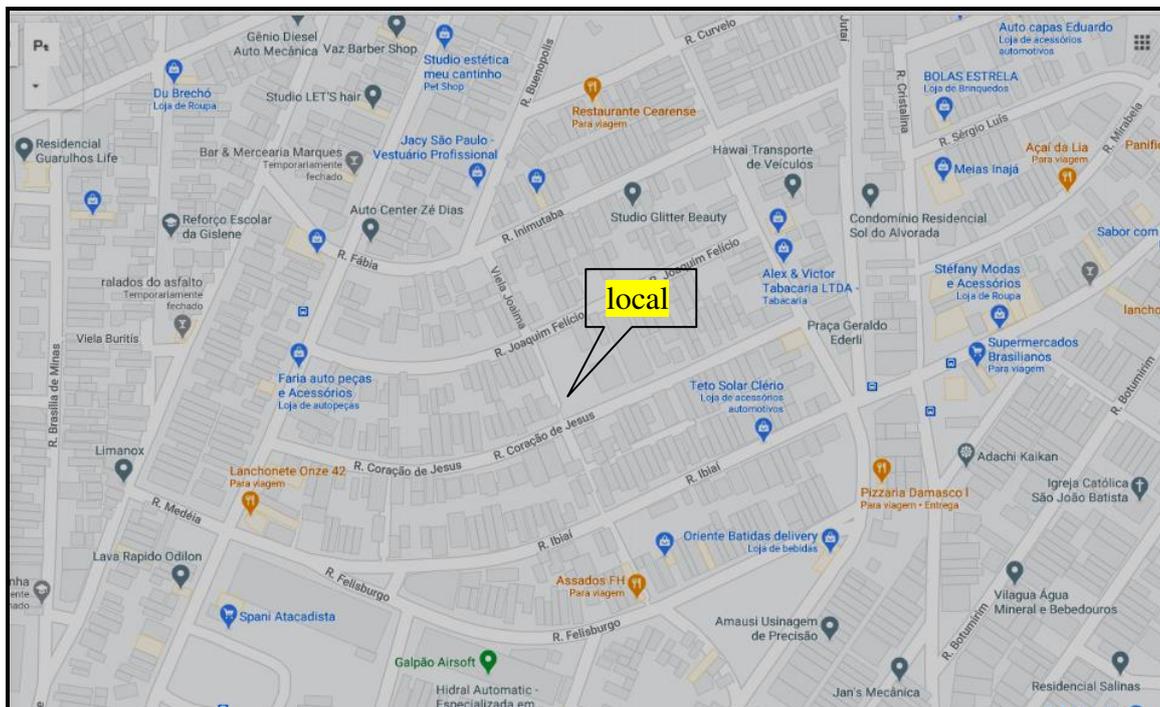
2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel ora avaliando localiza-se na Rua Coração de Jesus no bairro de Cidade Parque Alvorada - Município de Guarulhos – SP e dista cerca de 25,0 Km em linha reta do marco zero na Praça da Sé.

De acordo com a Planta Esquemática fornecida pelo Setor de Cadastro da Prefeitura Municipal de Guarulhos, ora anexada (Anexo – 02), o imóvel avaliando, o quarteirão onde se situa o imóvel avaliando, é formado pelas seguintes vias públicas: Rua Salto da Divisa, Rua Joaquim Felício, Viela Joaima e a própria Rua Coração de Jesus.



A fim de se evidenciar a localização do imóvel supracitado, ilustra-se a região na figura a seguir, extraída do Google maps.



2.2 REGIÃO

A região em questão é dotada de todos os melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como:

- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede elétrica;
- rede de telefonia;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- guias, sarjetas e pavimentação em asfalto.



A região também conta com algumas conveniências públicas e privadas próximas, como:

- Pontos de ônibus;
- Hospital e Pronto Socorro;
- Praças;
- Sinal de TV a cabo;
- Escolas e creches públicas.

2.3 IMÓVEL AVALIANDO

DIMENSÕES

De acordo com a matrícula 47.663 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, acostada às fls. 121/125 dos autos, o imóvel avaliando constitui-se de um lote de terreno nº 01 da quadra 24 do Loteamento Cidade Parque Alvorada, com área de **312,50 m²**, medindo 12,50 m de frente para a Rua XV (atual Rua Coração de Jesus) por 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente de 12,50 m.

Referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarulhos sob o nº: 092.40.99.0325.00.000.1, conforme Certidão Cadastral ora Anexada (Anexo – 03).



2.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A seguir ilustra-se o imóvel avaliando por meio de fotografias acrescidas de comentários pertinentes.

FOTO 01

Vista da Rua Coração de Jesus, logradouro do Bairro de Cidade Parque Alvorada no Município de Guarulhos - SP, onde se encontra localizado o imóvel avaliando, indicado na foto. Foto tomada no sentido de quem se dirige para a Rua Salto da Divisa.





FOTO 02

Outra vista do referido logradouro, agora tomada no sentido oposto ao da foto anterior, qual seja de quem se dirige para a Avenida Santana do Mundaú e Viela Joaima, seno que esta segunda o lote avaliando faz divisa. A via em questão é dotada de todos os melhoramentos públicos.





FOTO 03

Vista frontal do lote avaliando totalmente murado na divisa com a Rua Coração de Jesus. De acordo com a matrícula do imóvel em tela, a frente do mesmo corresponde a 12,50 m conforme indicada na foto. Observa-se junto a lateral esquerda do imóvel a Viela Joaima.

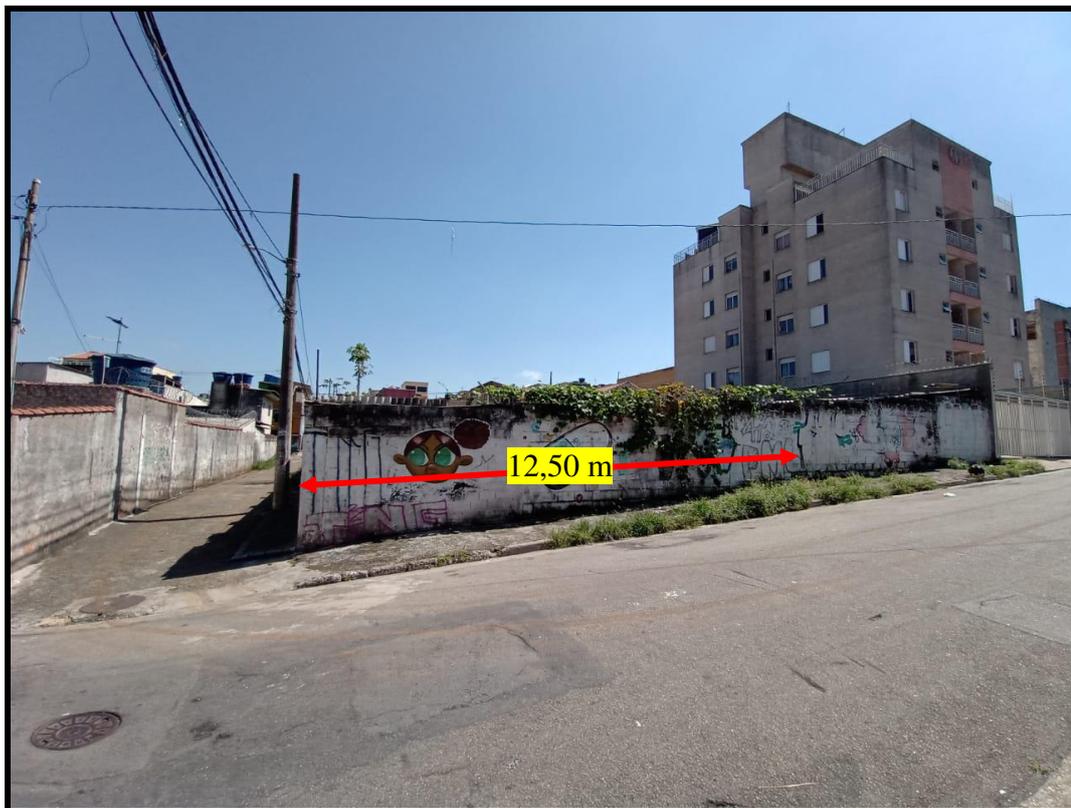




FOTO 04

Vista da Viela Joaima, tomada no sentido da frente aos fundos do lote avaliando, à direita e de quem se dirige para a Rua Joaquim Felício.





FOTO 05

Outra vista da Vila Joaima, agora tomada no sentido oposto da foto anterior, qual seja de quem se dirige para a Rua Coração de Jesus.



FOTO 06

Vista da lateral esquerda do lote avaliando totalmente murada junto à divisa com a Vela Joaima. Segundo a matrícula do imóvel em tela essa lateral corresponde a 25,00 m.





FOTO 07

Vista parcial interna do lote avaliando, com o observador posicionado sobre o muro frontal, mostrando que se trata de um terreno plano. Não se constatou muros de divisa junto à lateral direita com o lote 2 e nem aos fundos com o lote 29, sendo que este segundo faz frente para a Rua Joaquim Felício.





FOTO 08

Vista parcial interna do lote avaliando, agora com o observador posicionado sobre o muro lateral junto à Vela Joaima. Foto tomada no sentido de quem da frente do imóvel se dirige aos fundos, onde faz divisa com o lote 29.





FOTO 09

Outra vista parcial interna do lote avaliando, com o observador posicionado sobre o muro lateral junto à Viela Joaima, agora tomada no sentido dos fundos à frente do imóvel avaliando.





3.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO AVALIATÓRIO

Para avaliação do metro quadrado do terreno, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados que embasaram a presente avaliação, foram observadas as seguintes premissas, conforme apregoa a NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – 2005:

a) qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;

b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;

c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;



Foi ainda realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

3.2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

3.2.1 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

O valor do metro quadrado do terreno foi obtido mediante a homogeneização de 07 (sete) elementos de ofertas na mesma região do imóvel avaliando. Na pesquisa, levaram-se em consideração os seguintes fatores: formato, topografia, localização e tipo de solo, além da área construída, elasticidade das ofertas, fator de obsolescência e contemporaneidade das ofertas, transposição de índices fiscais, que depois de recebidos os tratamentos de cálculo de praxe, com o auxílio do software “GEOAVALIAR” (Anexo - 01), desenvolvido para o IBAPE –



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, obteve-se o seguinte valor unitário médio:

$$V_{UT} = R\$ 843,04/m^2$$

(oitocentos e quarenta e três reais e quatro centavos por metro quadrado)

3.2.2 VALOR DO TERRENO

O terreno foi avaliado de acordo com as "NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - 2005", elaborada pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da competência exclusivas dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREAS, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218, respeitado o prescrito na Lei 8.666.

O terreno encontra-se inserido na 2ª Zona do Grupo 1, com relação às características geo-econômicas da região onde se encontra, conforme apregoa a Norma acima mencionada. Desse modo, apresenta os seguintes fatores aplicáveis ao valor do terreno:

COEFICIENTE DE PROFUNDIDADE (C_p)

Profundidade equivalente (P_e) = 25,00 m

$$C_p = 1,00$$

COEFICIENTE DE FRENTE (C_f)

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

F_p = frente do imóvel avaliando = 12,50 m

F_r = frente de referência = 10,00m

$$C_f = (10,0/12,5)^{0,20} = 0,95635$$

VALOR DO TERRENO (V_T)

$$V_T = V_{UT} / \{1 + [(C_f - 1) + (C_p - 1)]\} \times A_T, \text{ onde:}$$

V_T = Valor do terreno.

A_T = Área do terreno = 312,50 m²

VU_T = Valor unitário homogeneizado = R\$ 843,04/m²

"C_f" = Coeficiente de frente = 0,95635

"C_p" = Coeficiente de profundidade = 1,00



Substituindo-se teremos:

$$V_T = R\$ 843,04/m^2 / \{1 + [0,95635 - 1) + (1 - 1)]\} \times 312,50 \text{ m}^2$$

VT = R\$ 275.474,00

#

(Duzentos e setenta e cinco mil,
quatrocentos e setenta e quatro reais)

4.0 - CONCLUSÃO

Do exposto, o signatário aponta o valor de mercado para o imóvel avaliando consistente no Lote 1 da Quadra 24 do Bairro de Cidade Parque Alvorada, situado na Rua Coração de Jesus esquina com a Viela Joaima, no Município de Guarulhos estado de São Paulo:

V = R\$ 275.474,00

**(DUZENTOS E SETENTA E CINCO MIL,
QUATROCENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS)**



5.0 – RELAÇÃO DE ANEXOS

- 01 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO
- 02 – PLANTA ESQUEMÁTICA DA QUADRA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO LOTE 01 – QUADRA 024
- 03 – CERTIDÃO DOS DADOS CADASTRAIS

6.0 - ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente **Laudo Pericial de Avaliação** o qual vai micro digitado em 19 (dezenove) páginas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 11 de Março de 2021.

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES
ENGENHEIRO – CREA 38821/D

Mestre em Engenharia Civil pelo IPT-SP
Engenheiro Industrial Mecânico pelo IMT
Engº de Segurança e Ambiental pela FAAP



Anexo 1 – Memória de Cálculo da obtenção do
Valor Unitário (VU)



MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Coração de Jesus

DATA : 10/03/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Mm
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FA T O R E S

FA T O R Í N D I C E

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	12,50
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco



MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Av . Santa na do Munda ú ,1232	533,02	612,28	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Av . Santa na do Munda ú ,1389	704,90	704,90	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Co ra çã o de Jesus ,257	727,73	727,73	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Co ra çã o de Jesus ,268	1.001,58	1.150,52	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Co ra çã o de Jesus ,298	867,85	996,90	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Jo a quim Fè lic io ,53	700,35	711,60	1,0161	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Sa lto da Div isa ,295	868,24	997,35	1,1487	1,0000

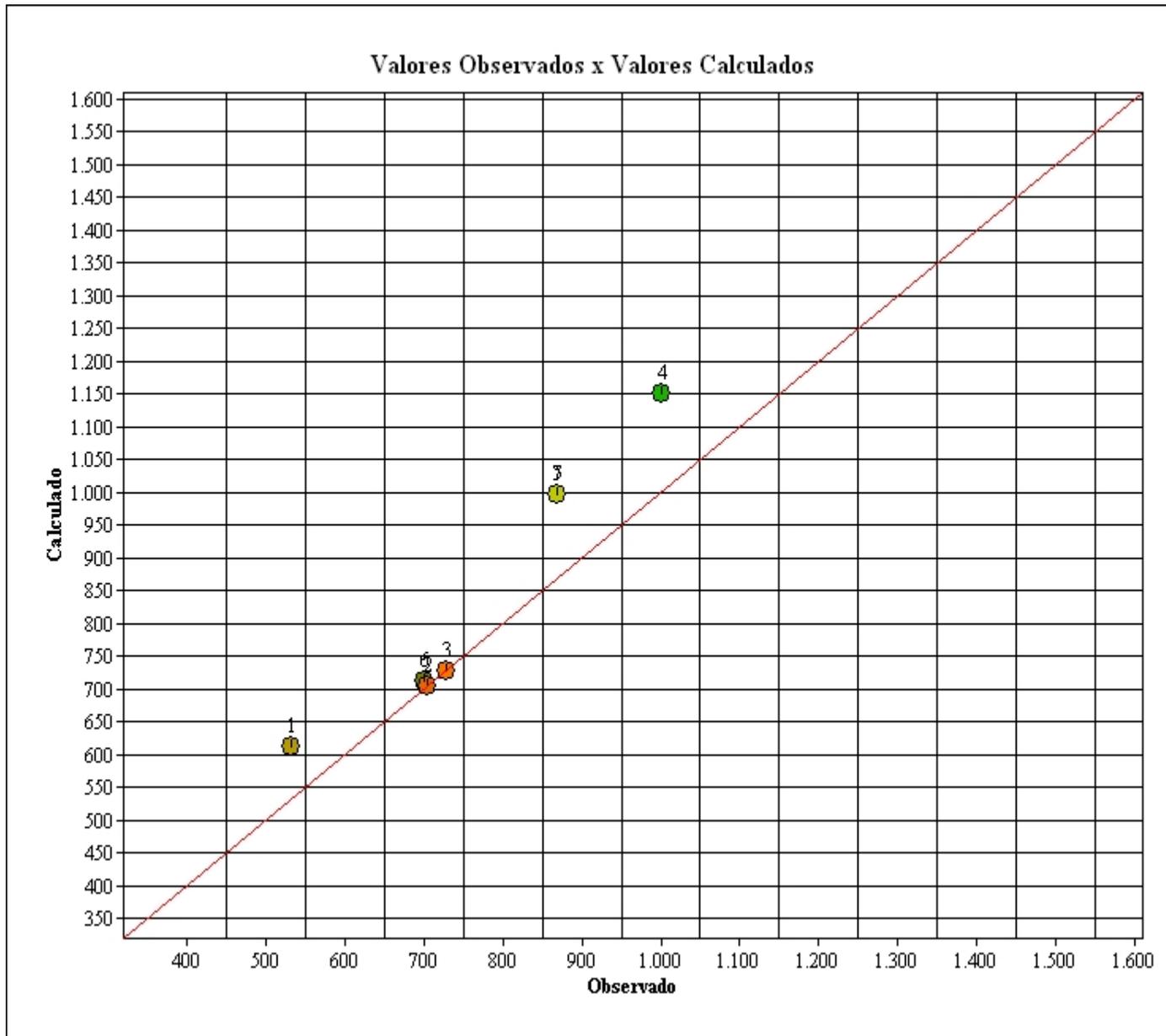


ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	533,02	612,28
2	704,90	704,90
3	727,73	727,73
4	1.001,58	1.150,52
5	867,85	996,90
6	700,35	711,60
7	868,24	997,35



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Coração de Jesus Lote 1 Cidade Parque Alvorada GUARULHOS - **Data :** 10/03/2021

Cliente : 4ª Vara Cível de Santana

Área m² : 312,50

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 771,96

Desvio Padrão : 152,68

- 30% : 540,37

+ 30% : 1.003,54

Coefficiente de Variação : 19,7800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 843,04

Desvio Padrão : 202,04

- 30% : 590,13

+ 30% : 1.095,95

Coefficiente de Variação : 23,9700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
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"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 843,04

TESTADA: 0,0400

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 881,52000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 275.474,18

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para digma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 733,08

INTERVALO MÍNIMO : 798,41

INTERVALO MÁXIMO : 953,00

INTERVALO MÁXIMO : 964,63

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2021 às 18:05, sob o número WSAJN21700846140. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029728-42.2018.8.26.0001 e código D671531.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Santana do Mundaú

NÚMERO : 1232

COMP.: BARRO : Cidade Parque Alvorada

CIDADE: GUARULHOS - SP

CEP : 07242-190

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. EQUV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 200,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.748,44

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 383.372,05 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : M.Toyota Negs. Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE: (11)-240955

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-parque-alvorada-2942109571.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 533,22
TESTADA Cf:	0,15 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 612,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,14
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2021 às 18:05, sob o número WSAJ21700846140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029728-42.2018.8.26.0001 e código D671531.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Santana do Mundaú

NÚMERO : 1389

COMP. : BARRO : Cidade Parque Alvorada

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07242-190

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 : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 180,00 M²

PADRÃO CONSTR. : casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,786 DADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.748,44

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 138.774,17 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Com o proprietário

CONTATO : Sr. Milton

TELEFONE : (11)-96404888

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2021 às 18:05, sob o número WSAJ21700846140. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029728-42.2018.8.26.0001 e código D671531.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Comação de Jesus

NÚMERO : 257

COMP. : BARRO : Cidade Parque Alvorada

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07242-430

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 170,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,786 DADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,454 CUSTO BASE (R\$): 1.748,44

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 106.066,45 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : MGP Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-26321988

OBSERVAÇÃO :

CA 11728-MGPA

<https://www.grupomgp.com.br/imovel/casa-de-170-m-cidade-parque-alvorada-guarulhos-a-venda-por-320000/CA11728-MGPA?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Comação de Jesus

NÚMERO : 268

COMP. : BARRO : Cidade Parque Alvorada

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07242-430

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 192,00 M²

PADRÃO CONSTR. : casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,560 DADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.748,44

VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 459.802,23 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : Ederli Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-248404

OBSERVAÇÃO :

Código CA 383

<https://ederli.com.br/moveis-venda/383-casa-a-venda-no-parque-alvorada>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.001,88
TESTADA Cf :	0,15 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.150,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.148,77
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2021 às 18:05, sob o número WSAJN21700846140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029728-42.2018.8.26.0001 e código D671531.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Comação de Jesus

NÚMERO : 298

COMP. : BARRO : Cidade Parque Alvorada

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07242-430

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 185,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.748,44

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$) : 242.518,42 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : Ederli Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-248404

OBSERVAÇÃO :

Código CA 238

<https://ederli.com.br/moveis-venda/238-1531247390residencial>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,15 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2021 às 18:05, sob o número WSAJN21700846140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029728-42.2018.8.26.0001 e código D671531.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Felício

NÚMERO : 53

COMP. : BARRO : Cidade Parque Alvorada

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07242-310

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: 313,40 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,89

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 80,00 M²

PADRÃO CONSTR. : casa rústico CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem vícios

COEF. PADRÃO: 0,420 DADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,247 CUSTO BASE (R\$): 1.748,44

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 14.510,65 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Nilson Imóveis

CONTATO : Sr. Antônio

TELEFONE : (11)-227996

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 700,35
TESTADA Cf: -0,08	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 711,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,09	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,01
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2021

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/03/2021

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Salto da Divisa

NÚMERO : 295

COMP. : BARRO : Cidade Parque Alvorada

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : 07242-300

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 121,31 m²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. PADRÃO: 1,560 DADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,896 CUSTO BASE (R\$): 1.748,44

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 296.469,45 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Nathalia Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-2087000

OBSERVAÇÃO :

CA 0479

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-parque-alvorada-bairros-guarulhos-com-garagem-121m2-venda-RS450000-id->

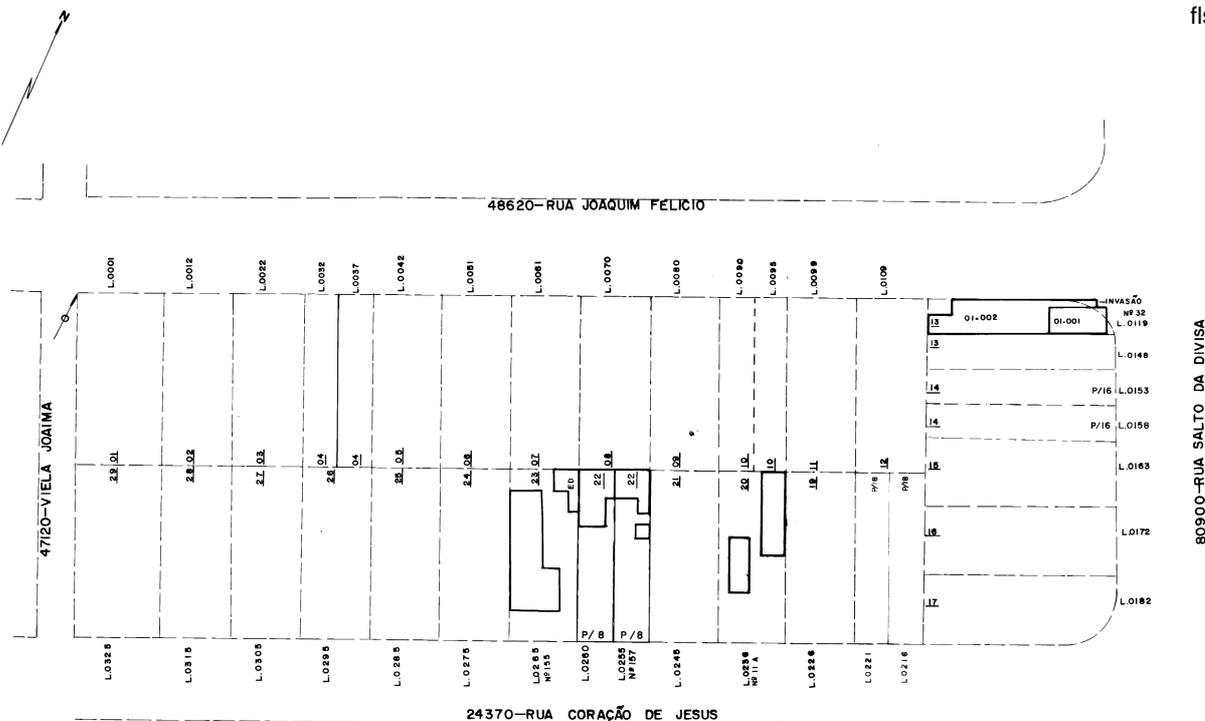
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,15 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2021 às 18:05, sob o número WSAJ21700846140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029728-42.2018.8.26.0001 e código D671531.



2.0 – PLANTA ESQUEMÁTICA DA QUADRA 24



CTM - GUARULHOS					
FOLHA	CÓDIGO ATUAL	QUADRA	ZONA	CÓDIGO ANTIGO	QUADRA
092	40	99	B 18	21	21
ERECUTADO EM	21 / 5 / 74	REVISADO EM	23 / 5 / 74	APROVADO EM	25 / 5 / 74
ESCALA ± 1:500		ORIGINAL		P. LOT.	
ELABORADO POR PLANASA S.A.		BASE Nº		1978	

PLANTA ESQUEMÁTICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2021 às 18:05, sob o número WSAN21700846140. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029728-42.2018.8.26.0001 e código D671531.



3.0 – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS



PREFEITURA DE GUARULHOS

Data Emissão 24/09/2020

DADOS CADASTRAIS

Insc. Imobiliária: 092.40.99.0325.00.000 Insc. Mobiliária: Não estabelecido: Matrícula: Nº Cadastro: 201329 Nº SAAE: CPF ou CNPJ: 247.561.168-50

Proprietário : ANTONIETTA CARLOMAGNO MIDEA CPF ou CNPJ: CPF ou CNPJ: Situação: Ativa em 22/05/1995

Compromissário: Ramo de Atividade: Lote: 0001 Quadra: 0024

Local do Imóvel: RUA CORACAO DE JESUS CEP 07242-430 Endereço Entrega: ESTRADA TRES CRUZES Nº 59 SAO PAULO CEP 02285-000 SÃO PAULO SP

<u>Tipo</u>	<u>Recibo</u>	<u>VI.Principal</u>	<u>Correção</u>	<u>Multa</u>	<u>Juros</u>	<u>Honorários</u>	<u>Total</u>	<u>Proc/Ano</u>	<u>Status</u>
2015 002-IPTU	0262933	2.243,56	658,13	145,09	1.413,44	446,02	4.906,24	52038509/2017 2 EX	152038509/2017 -1520385092017826022
2018 002-IPTU	0280802	2.847,13	207,35	152,68	768,73	397,59	4.373,48	51496807/2019 1 EX	151496807/2019 -1514968072019826022
2019 002-IPTU	0282336	3.225,12	107,04	166,56	499,89	0,00	3.998,61		DA
2020 002-IPTU	0287285	3.228,64	103,52	101,33	97,19	0,00	3.530,68		
Totais		<u>VI.Principal</u>	<u>Correção</u>	<u>Multa</u>	<u>Juros</u>	<u>Honorários</u>	<u>Total</u>		
		11.544,45	1.076,04	565,66	2.779,25	843,61	16.809,01		