

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 21.602, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Rua Nova Fátima, nº 233, Vila Monteiro Lobato, Guarulhos - SP.

V - VISTORIA

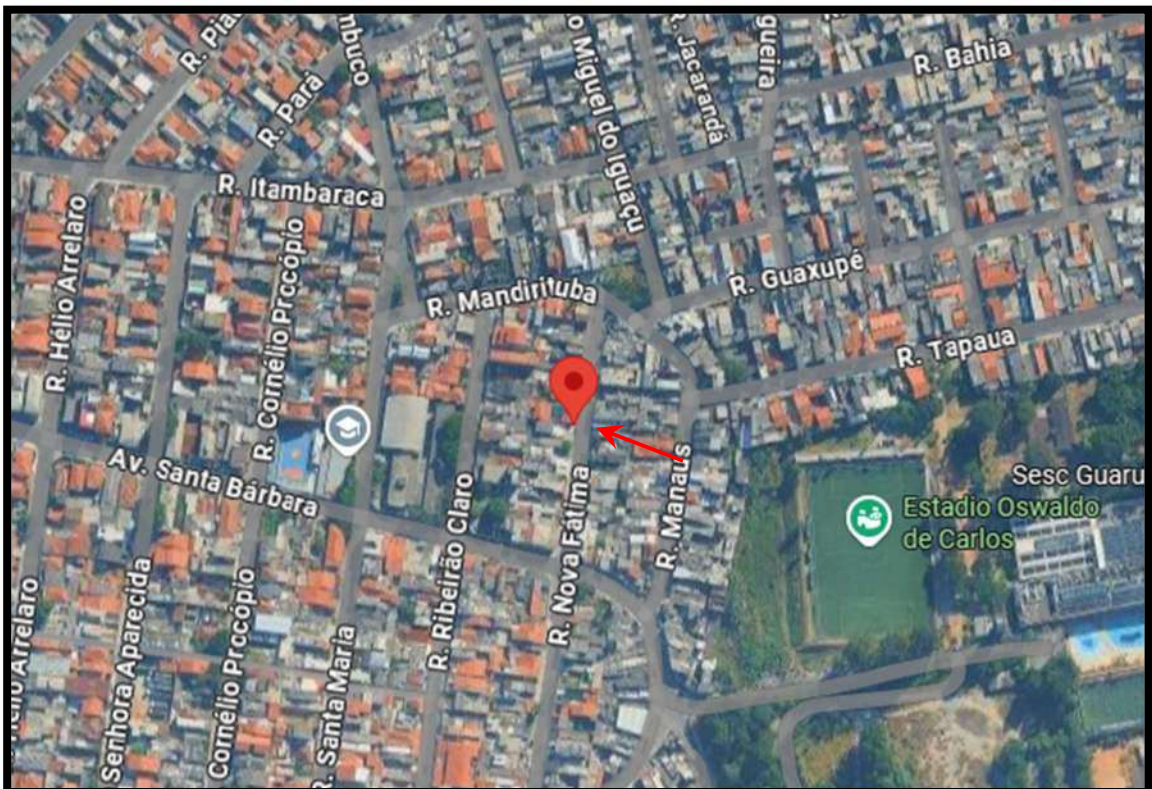
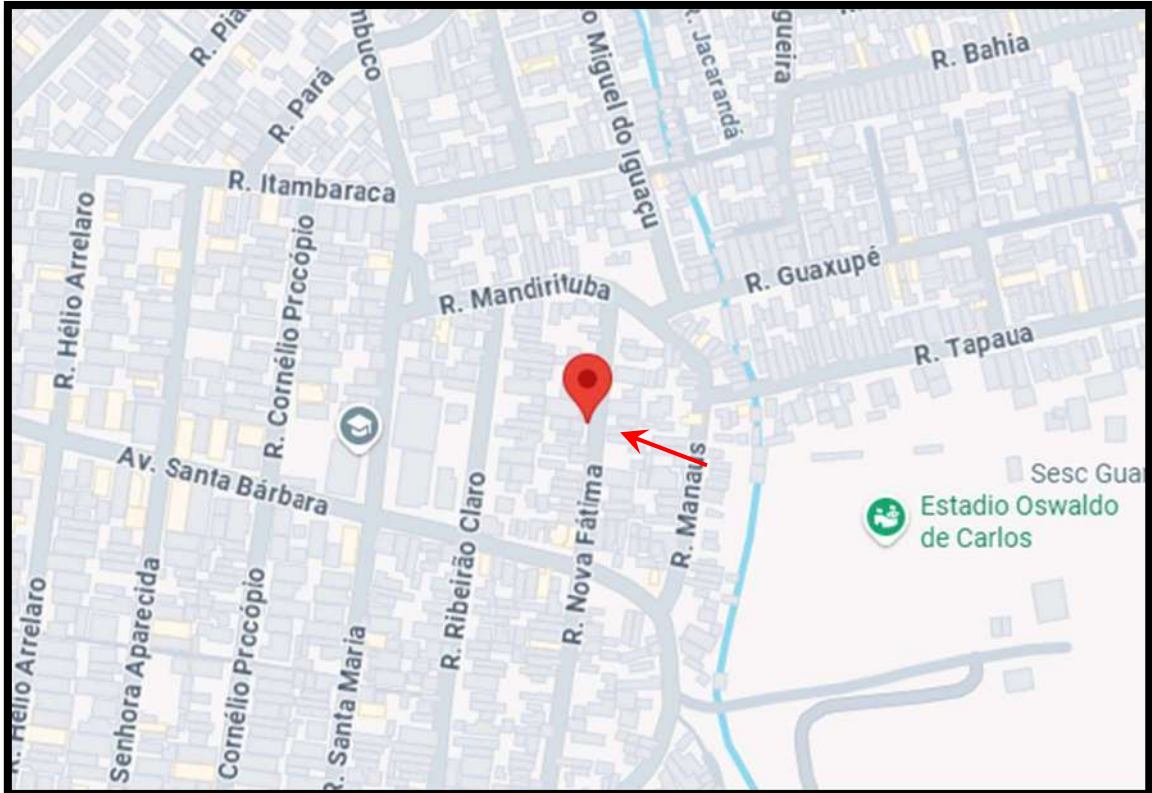
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 652/653.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Nova Fátima, nº 233, Vila Monteiro Lobato, Guarulhos - São Paulo, a Sra. Berenice Santos Freire, proprietária da empresa requerida Trevo Soluções Cosméticas Ltda, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias. Também estava presente a acompanhou as vistorias o Dr. Carlos Eduardo Simião, patrono da requerida.

5.1 - LOCAL

5.1.1- 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 24/25



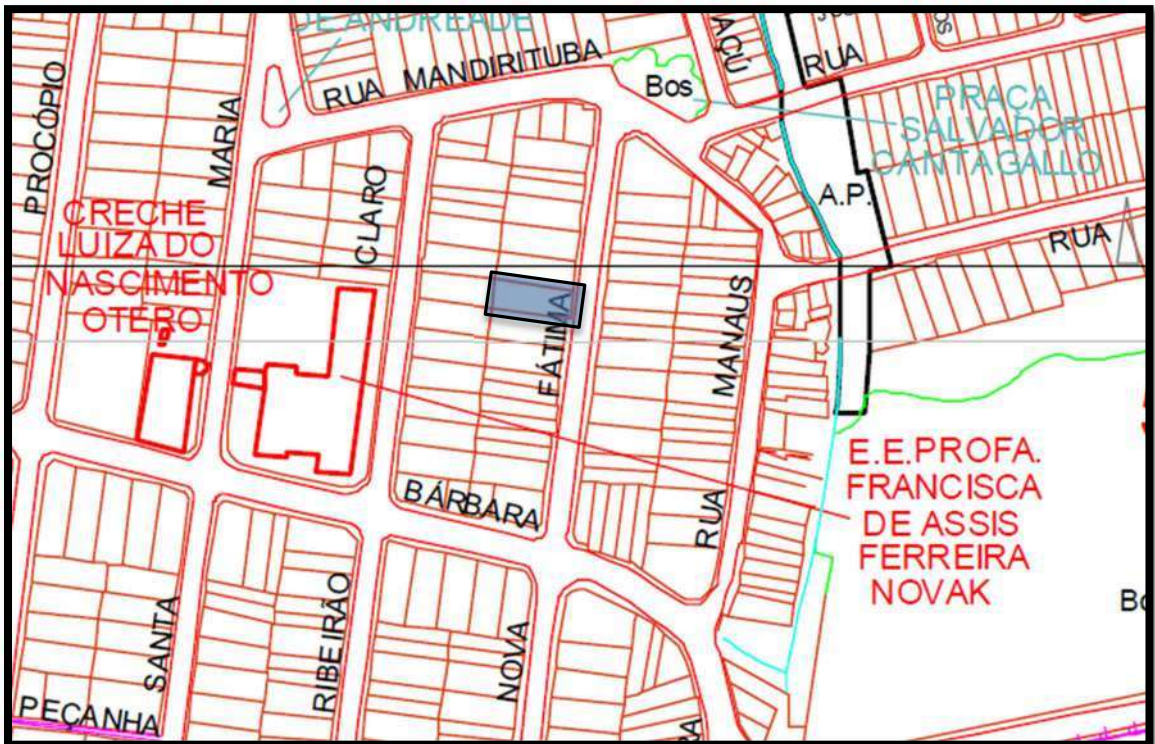
**RUA NOVA FÁTIMA,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

5.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Rua Nova Fátima, nº 233 - Vila Monteiro Lobato, Guarulhos - São Paulo.

ZONA:	ZUD2
SETOR FISCAL:	026
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	084.52.40.0226.00.000



Os dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da
Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

16/06/2025, 19:05

Certidão De Valor Venal por Imóvel



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 2342794/2025

Certidão emitida em Guarulhos, 16 de Junho de 2025 às 19:05:06.

A Secretária da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de ELAINE NUNES DE BARROS SANTOS E S/MD, tendo como compromissário BERENICE SANTOS NASCIMENTO, referente a um terreno localizado na RUA NOVA FATIMA, lote(s) 21, quadra 12 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento JD STA BARBARA sob o nº 233 antigo 21, com área de 280,00 m2 (duzentos e sessenta metros quadrados) , e fração ideal de 100,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 387,38 m2 (trezentos e oitenta e sete metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 084.52.40.0226.00.000, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO) , de R\$ 485.521,34 (QUATROCENTOS E OITENTA E CINCO MIL E QUINHENTOS E VINTE E UM REAIS E TRINTA E QUATRO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 500.011,88 (QUINHENTOS MIL E ONZE REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 985.533,22 (NOVECENTOS E OITENTA E CINCO MIL E QUINHENTOS E TRINTA E TRES REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS).

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros frontais, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação. (Decreto Municipal nº. 40.572/2023).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2025.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico

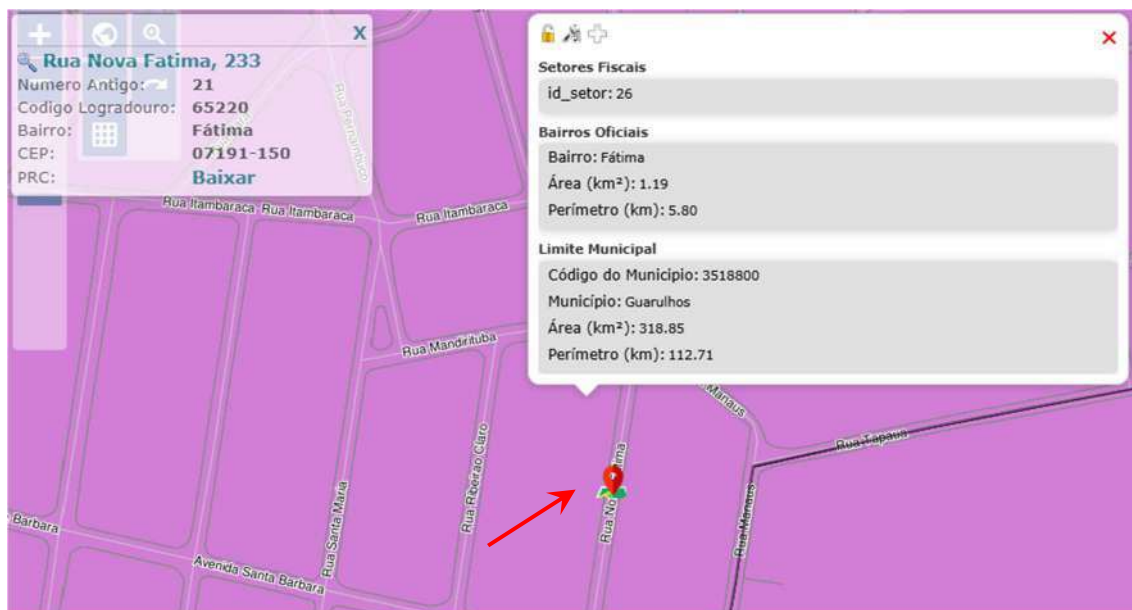
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>

através do código abaixo:

FOF35F0D8A630E4FF3B23672E0F481442D

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:

www.guarulhos.sp.gov.br



5.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

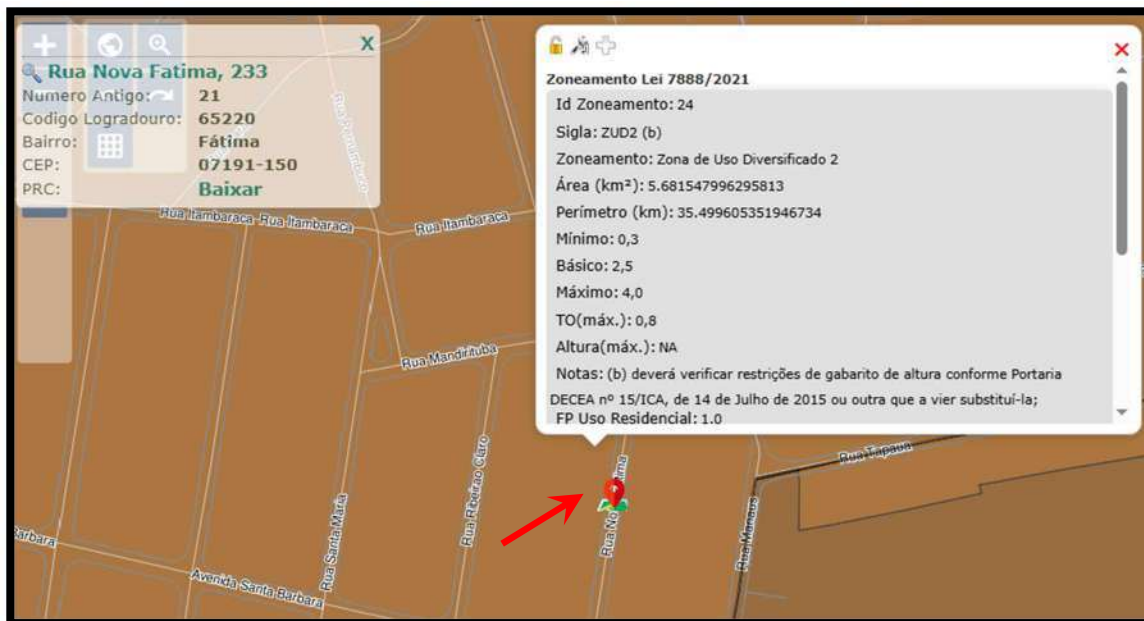
5.1.4 - ZONEAMENTO

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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O imóvel encontra-se inserido na zona de uso diversificado ZUD-2, que são porções do território inseridas na Macrozona Urbana Consolidada, onde além dos usos residenciais encontram-se um grande número de usos de comércio e serviços de pequeno, médio e grande porte, localizados principalmente em importantes vias como as avenidas Salgado Filho, Brigadeiro Faria Lima, Tiradentes, Otávio Braga de Mesquita e Monteiro Lobato, o corredor de ônibus metropolitano, além de importantes equipamentos como o Paço Municipal, Faculdade de Tecnologia - Fatec e o Hospital Geral, onde se permitirá média alta densidade construtiva.

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



QUADRO 4B - ÍNDICES E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima - T _{Omax}	Gabarito de Altura Máxima - H _{max} (metros) (a)	Recuos (metros)				
	C _{Amin}	C _{Abas}	C _{Amax}			Frente (b)	Fundos		Laterais	
							Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)
ZUD-1	0,3	3	5	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZUD-2	0,3	2,5	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZUD-3	0,3	2	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZUD-4	0,2	2	3,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZUD-5	0,1	2	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZUD-6	0,2	1,5	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZUD-7	0,1	1,5	2	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZUD-8	0,1	1,5	1,8	0,7	19	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZMT	0,2	1,5	2,5	0,7	16	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZCH	0,3	2	3,5	1,0	NA	NA	NA	H/10 (f)	NA	H/10 (f)
ZPP	NA	1	1,5	0,7	7	5	1,5	NA	1,5 (d) (g)	NA
ZA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZIA	0,1	1,5	2	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZI	0,1	1,5	2,5	0,7	NA	5	3	H/10 (e)	1,5	H/10 (e)
ZAE-1	0,3	2	2,5	0,7	NA	5	3	H/10 (e)	3	H/10 (e)
ZAE-2	0,3	1,5	2	0,7	NA	5	3	H/10 (e)	3	H/10 (e)
ZAE-3	0,3	2	3	0,7	NA	5	3	H/10 (e)	3	H/10 (e)
ZPE-1	NA	1,5	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZPE-2	NA	1,5	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZPE-3	0,3	1,5	4	0,7	NA	5	3	H/10 (e)	3	H/10 (e)
ZPA-1	NA	GTAU	NA	GTAU	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZPA-2	NA	(h)	NA	(h)	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZEPAM	NA	(i)	NA	(i)	12	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)
ZM	NA	1,5	NA	0,7	19	5	1,5	3	1,5 (d) (g)	3
ZUSRA	NA	1,5 (j)	NA	0,7 (j)	19	5	NA	3	NA	3
ZUS-1	NA	(k)	(h)	(k)	12	5	5	GTAU	3	GTAU
ZUS-2	NA	(k)	NA	(k)	12	5	5	GTAU	3	GTAU
ZUC	NA	(k)	NA	(k)	NA	5	5	GTAU	3	GTAU
ZVS	NA	NA	NA	NA	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZEMR	NA	GTAU	GTAU	GTAU	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU

Notas:

- deverá verificar restrições de gabarito de altura conforme Portaria DECEA nº 15/ICA, de 14 de julho de 2015 ou outra que a vier substituir;
- o recuo frontal deverá ainda obedecer ao previsto nos artigos 112 e 114 desta Lei;
- considera-se altura da edificação aquela medida a partir do nível do pavimento térreo até o ponto mais alto da cobertura, excluindo-se caixa d'água;
- aplicam-se as regras previstas no 116;
- o recuo não poderá ser inferior a 3 metros;
- o recuo não poderá ser inferior a 1,5 metros;
- apenas de um dos lados, não sendo exigido para os usos NRI em lotes com até 125m²;
- aplicam-se os parâmetros da legislação ambiental pertinente;
- ver artigo o disposto no 144 desta lei;
- os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração do Plano de Regularização Fundiária Sustentável, em acordo com o previsto no artigo 13 da Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010;
- aplicam-se os parâmetros da Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010.

QUADRO 4C - FRENTE E ÁREA MÍNIMAS DE LOTE

Zona	Dimensões mínimas de lote																			
	Frente mínima (m²)						Área mínima (m²)													
	R1/R2/NR1M I-1/I1-A	R3h	R3vilita	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	IL-B e IL-C	I2	R1/R2/NR1M I-1/I1-A	R3h	R3vilita	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	IL-B e IL-C	I2
ZUD-1	5	10	10	20	20	10	10	20	NP	10	NP	250	250	1000	1000	250	1000	NP	250	NP
ZUD-2	5	10	10	20	20	10	10	20	NP	10	NP	250	250	1000	1000	250	1000	NP	250	NP
ZUD-3	5	10	10	20	20	10	10	20	NP	10	NP	250	250	1000	1000	250	1000	NP	250	NP
ZUD-4	5	10	10	15	15	10	15	10	NP	10	NP	250	250	750	750	250	750	NP	250	NP
ZUD-5	5	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	250	250	500	500	250	500	NP	250	NP
ZUD-6	5	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	250	250	250	250	250	500	NP	250	NP
ZUD-7	10	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	250	250	250	250	250	500	NP	250	NP
ZUD-8	10	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	250	250	250	250	250	500	NP	250	NP
ZMT	10	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	250	250	500	500	250	500	NP	250	NP
ZCH	5	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	250	250	500	500	250	500	NP	250	NP
ZPP	10	NP	NP	NP	NP	10	NP	NP	NP	NP	NP	250	250	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ZA	GTAU	NP	NP	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	NP	NP	NP	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP
ZIA	10	NP	NP	NP	NP	10	10	10	NP	10	NP	250	250	NP	NP	250	250	NP	250	NP
ZI	10 (a)	NP	NP	NP	NP	10	10	10	10	10	10	250 (a)	250	NP	NP	250	250	NP	250	500
ZAE-1	20 (a)	NP	NP	NP	NP	20	20	20	NP	20	NP	500 (a)	500 (a)	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZAE-2	20 (a)	NP	NP	NP	NP	20	20	20	NP	20	NP	500 (a)	500 (a)	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZAE-3	20 (a)	NP	NP	NP	NP	20	20	20	NP	20	NP	500 (a)	500 (a)	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZPE-1	10	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	250	250	250	250	250	500	NP	250	NP
ZPE-2	5	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	125	250	250	250	250	500	NP	250	NP
ZPE-3	NP	40	NP	40	NP	20	20	20	NP	20	NP	NP	5.000	NP	5.000	NP	2.500	NP	2.500	NP
ZEPAM	(b)	NA (b)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	(b)	NA (b)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ZM	5	10	10	20	20	10	10	10	NP	10	NP	125	250	500	500	250	500	NP	250	NP
ZUSRA	5 (c)	10 (c)	10 (c)	20 (c)	20 (c)	10 (c)	10 (c)	10 (c)	NP	10 (c)	NP	125 (c)	250 (c)	500 (c)	500 (c)	250 (c)	500 (c)	NP	250 (c)	NP

Notas:

NA = Não aplica

NP = uso Não Permitido

* para as Zonas ZPA-1 e ZPA, onde são permitidos apenas os usos de pesquisa científica e educação ambiental, os parâmetros devem ser definidos pela CTLU; para as zonas ZUS-1, ZUS-2 e ZUC, aplicam-se os parâmetros da Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010.

(a) os usos residenciais e misto MI-1 não são permitidos conforme disposto no artigo 14 e Quadro 5 desta Lei;

(b) aplicam-se as dimensões mínimas conforme plantas de loteamento aprovadas até que seja aprovada a lei específica da APA Capelinha - Água Azul;

(c) os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração do Plano de Regularização Fundiária Sustentável, em acordo com o previsto no artigo 13 da Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010

5.1.5 - 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 Otávio Braga de Mesquita e de logradouros circunvizinhos.

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

5.2 - DO IMÓVEL

5.2.1 - TERRENO

O terreno onde se localiza o imóvel abrange toda a quadra delimitada pelas vias anteriormente ilustradas no mapa de localização. Verificou-se divergência entre a área do terreno de 250,00 m², constante da matrícula nº 21.602, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, e a área de 260,00 m², informada na Certidão de Valor Venal emitida pela Secretaria da Fazenda do Município de Guarulhos.

Para fins da presente avaliação, será considerada a metragem de 260,00 m², conforme registrada na referida Certidão de Valor Venal e confirmada por medições realizadas in loco durante a vistoria técnica.

Topografia: plana
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: regular;
Frente: 10,00 m;
Profundidade: 26,00 m;
Área total: 260,00 m ² .

5.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada com dois pavimentos e características de uso residencial, com área total construída de 262,50m², idade aparente de 40 anos.

Podendo ser classificada como "2.2.5 - "Casa Padrão Médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/São Paulo", e enquadra-se na referência "D" - entre regular e necessitando de reparos simples.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suite), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

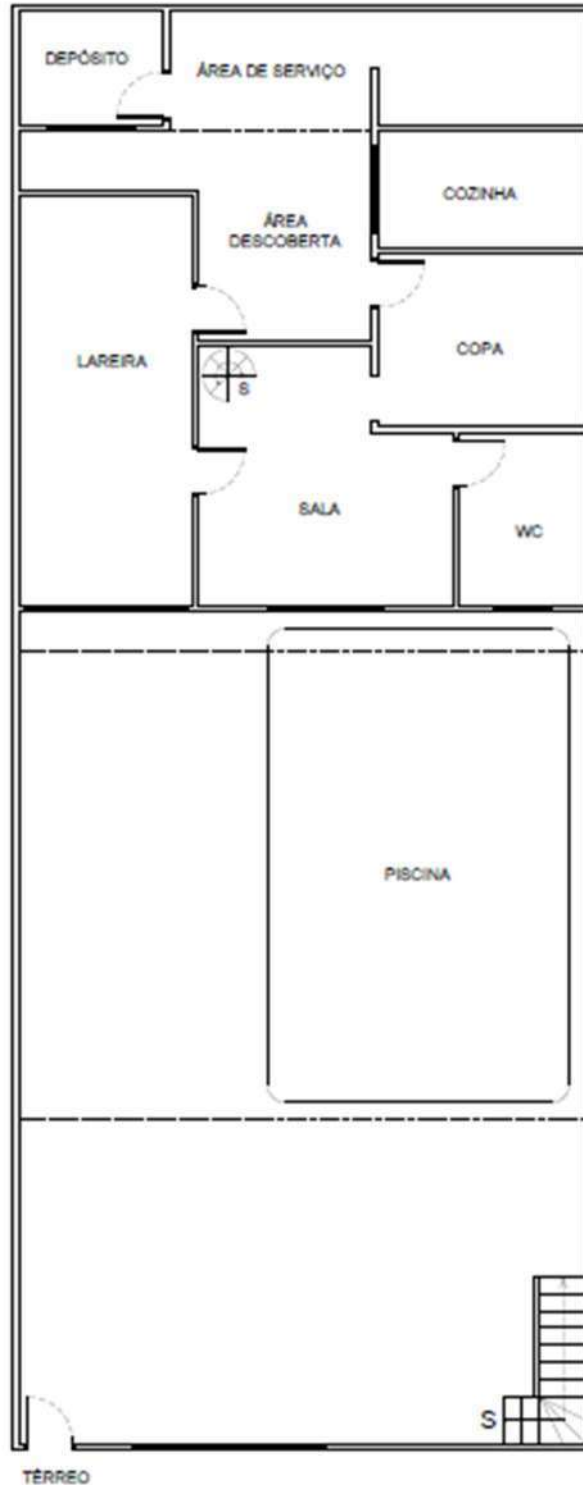


Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

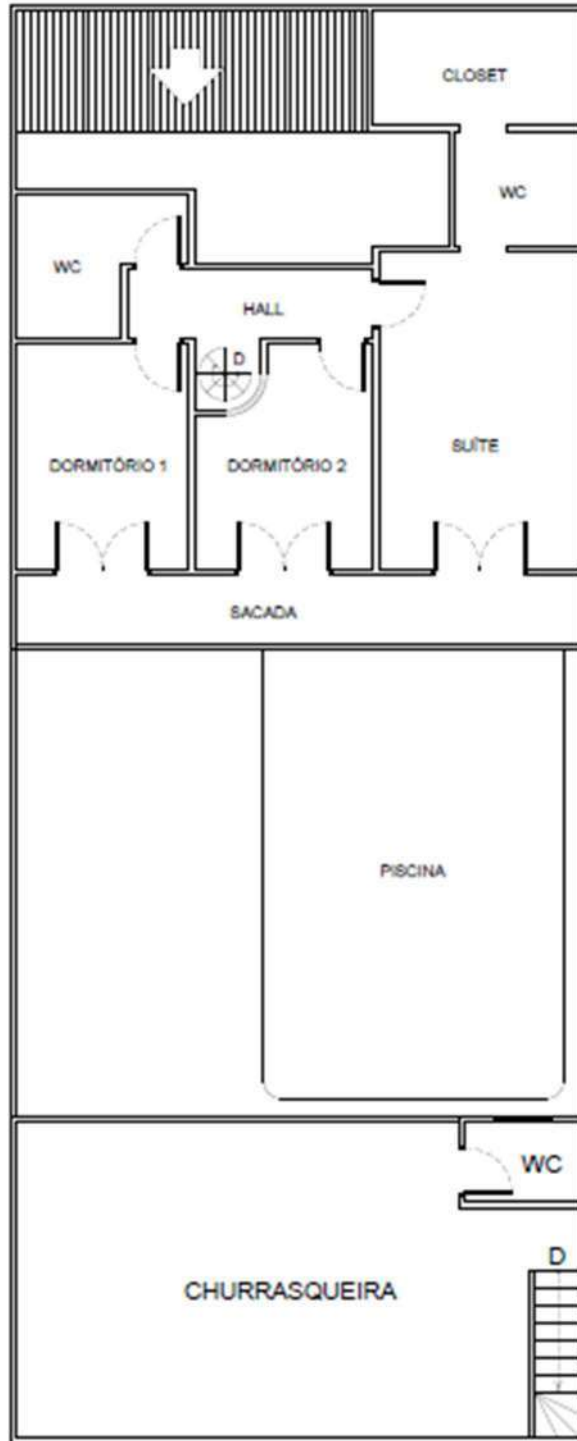
29

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue.

CROQUI - TÉRREO



CROQUI - SUPERIOR



SUPERIOR

FOTO 26

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



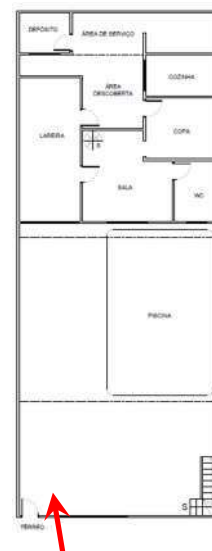
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



GARAGEM COBERTA.

FOTO 27

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



OUTRA VISTA DA GARAGEM COBERTA.

FOTO 28

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



ÁREA DA PISCINA.

FOTO 29

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



OUTRA VISTA DA ÁREA DA PISCINA.

FOTO 30

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



ÁREA DA LAREIRA.

FOTO 31

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



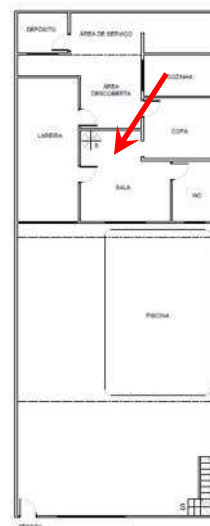
OUTRA VISTA DA ÁREA DA LAREIRA.

FOTO 32

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



Rua Nova Fátima, 233
Guatulhos

SALA.

FOTO 33

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 34

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



WC.

FOTO 36

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



COPA.

FOTO 37

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



OUTRA VISTA DA COPA.

FOTO 39

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



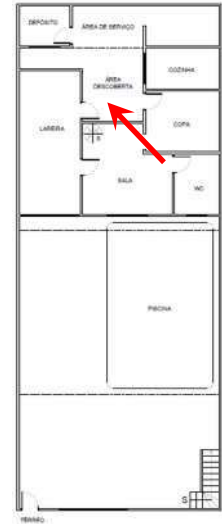
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 40

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



ÁREA DESCOBERTA.

FOTO 41

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



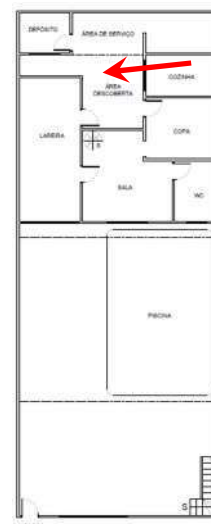
OUTRA VISTA DA ÁREA DESCOBERTA.

FOTO 42

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



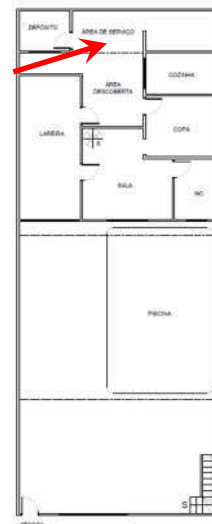
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



OUTRA VISTA DA ÁREA DESCOBERTA.

FOTO 43

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO

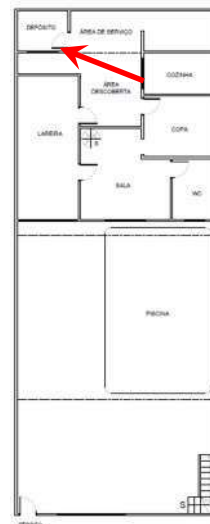


Rua Nova Fátima, 233
Guatulhos

ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 44

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



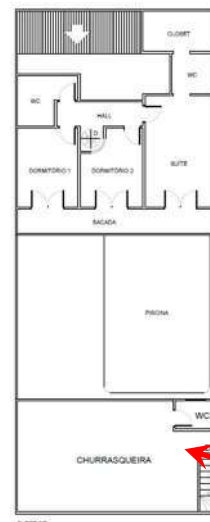
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



DEPÓSITO.

FOTO 45

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



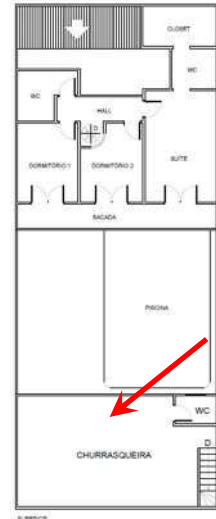
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



CHURRASQUEIRA.

FOTO 46

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



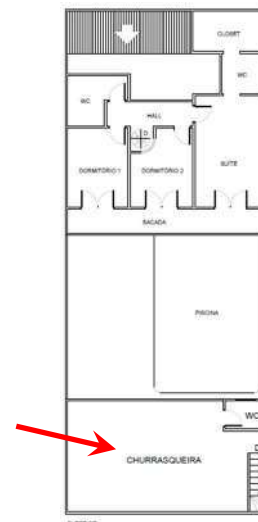
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



OUTRA VISTA DA CHURRASQUEIRA.

FOTO 47

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



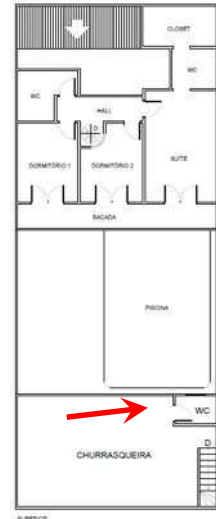
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



OUTRA VISTA DA CHURRASQUEIRA.

FOTO 48

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO

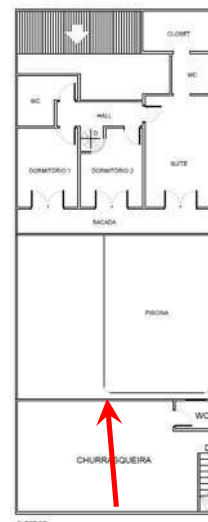


Rua Nova Fátima, 233
Guatulhos

WC.

FOTO 49

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



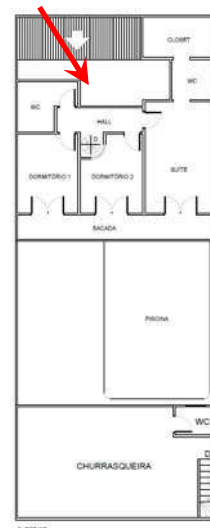
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTO 50

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO

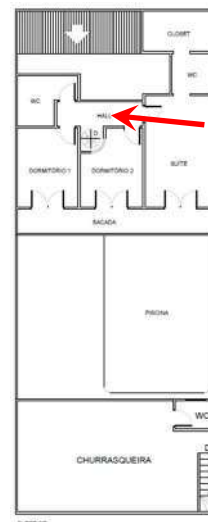


Rua Nova Fátima, 233
Guatulhos

HALL.

FOTO 51

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



OUTRA VISTA HALL.

FOTO 52

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



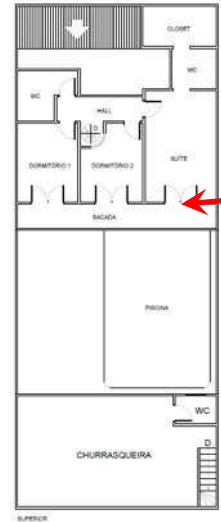
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



SACADA.

FOTO 53

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



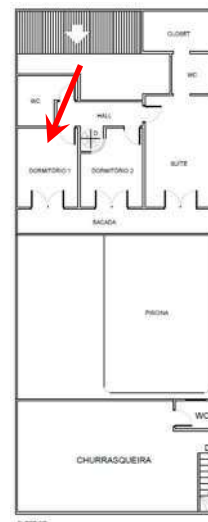
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



OUTRA VISTA SACADA.

FOTO 54

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



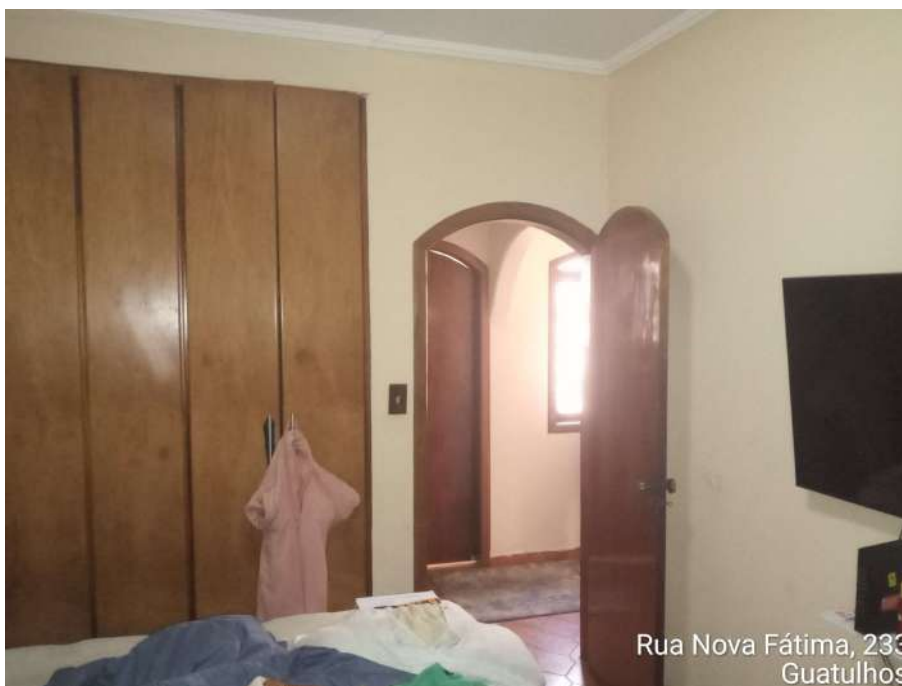
DORMITÓRIO 1.

FOTO 55

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO

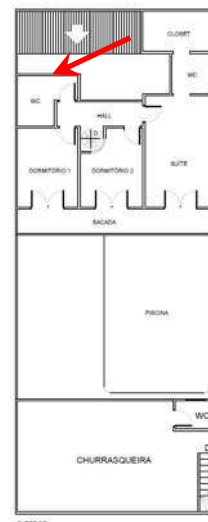


Rua Nova Fátima, 233
Guatulhos

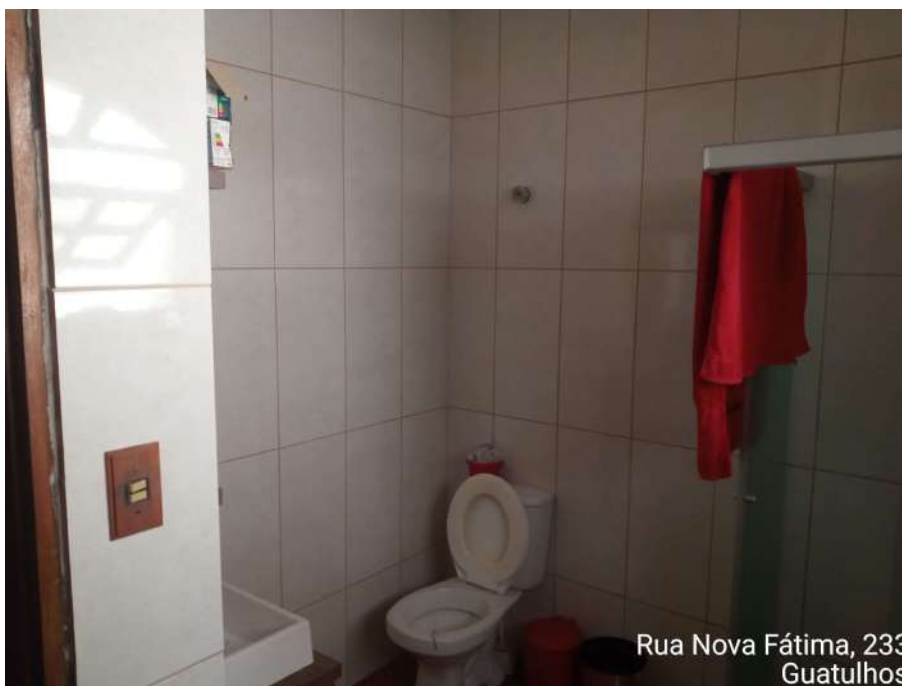
OUTRA VISTA DORMITÓRIO 1.

FOTO 56

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



WC.

FOTO 57

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



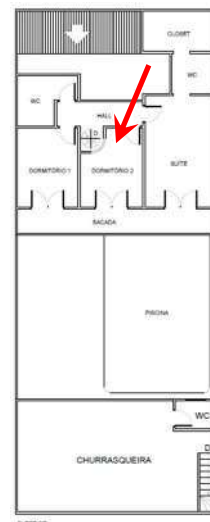
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



OUTRA VISTA WC.

FOTO 58

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



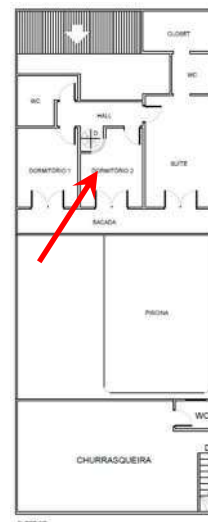
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



DORMITÓRIO 2.

FOTO 59

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



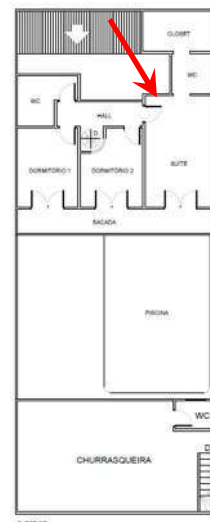
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



OUTRA VISTA DORMITÓRIO 2.

FOTO 60

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO

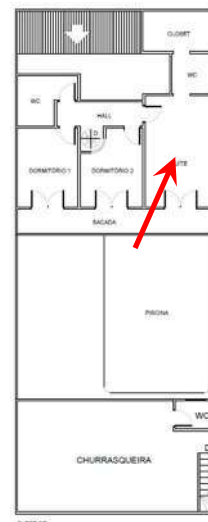


Rua Nova Fátima, 233
Guatulhos

SUÍTE.

FOTO 61

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



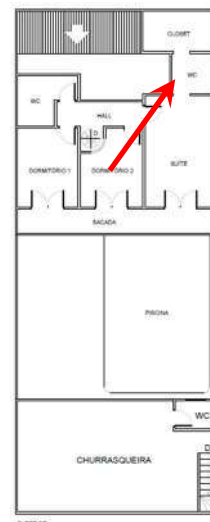
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



OUTRA VISTA SUÍTE.

FOTO 62

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



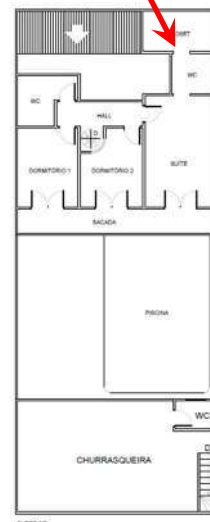
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



WC DA SUÍTE.

FOTO 63

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



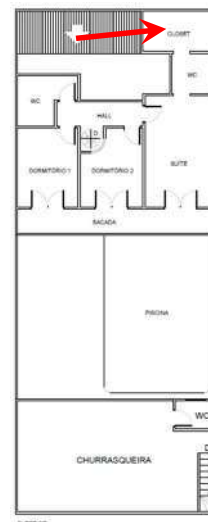
RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



OUTRA VISTA WC DA SUÍTE.

FOTO 64

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



RUA NOVA FÁTIMA, Nº 233 - VILA MONTEIRO LOBATO



Rua Nova Fátima, 233
Guatulhos

CLOSET.

VI - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

6.1 - 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:

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 ARQUIVO MANEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Quilômetro em pontos e direções

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

Tabela I - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências	Prof. Mínima								
	F _r	P _m	P _m							
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥600 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência de esquinas ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indicado.
5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1)	
6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)	

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

Tabela 2 – Grupos II e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Área		Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Intervalo característico de áreas (m ²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							Área de referência do Lote (m ²)
F _r	P _m	P _{máx}	f ^f	f ^p	C _f	C _a				
Grupo III Zona de uso comercial ou de serviços	1ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	2ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500	
	3ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 900	
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 dentro do intervalo	5.000	2.000 - 26.800	Avaliação pelo valor unitário e influência na localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo, definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	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	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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".

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

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

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

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

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

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 aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave 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

6.1.1 - 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 9 (nove) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos 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: $V_u = R\$ 1.953,23/m^2$ (um mil, novecentos e cinquenta e três reais e vinte e três centavos por metro quadrado) - junho de 2025.

6.2 - 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:



Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico
		1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico
		2.2- Padrão Proletário
		2.3- Padrão Econômico
		2.4- Padrão Simples
		2.5- Padrão Médio
		2.6 - Padrão Superior
		2.7- Padrão Fino
		2.8 - Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico
		3.2- Padrão Simples
		3.3- Padrão Médio
		3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples
		4.2- Padrão Médio
		4.3- Padrão Superior

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 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%

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

6.3 - 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

VII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

7.1 - 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 = 260,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$1.953,23/m² (*)

Substituindo e calculando:

VT = 260,00 m² x R\$ 1.953,23/m²

VT = R\$ 507.839,80

Ou, em números redondos:

R\$ 508.000,00

(Quinhentos e oito mil reais)

Base: junho de 2025.

() OBS: O valor unitário, de R\$ 1.953,23/m² (um mil, novecentos e cinquenta e três reais e vinte e três 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 : 17/06/2025
SEIOR : 22 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO ARTONI NÚMERO : 50
COMP. : BAIRRO : VILA FLÓRIDA 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: 130,00 TESTADA - (Cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 245.362,66 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\$): 535.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : C4 BROKERS IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-46032092
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.816,29
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.086,37
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F :	0,00	





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025
SEIOR : 24 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANDRÉ FERNANDES NÚMERO : 180
COMP. : BAIRRO : VILA FLÓRIDA 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 - (ct) 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 CONSTRUÍDA : 100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 157.737,89 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\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR
CONTATO : TELEFONE : (11)-40201955
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.618,10
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.858,71
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F :	0,00	





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025
SEIOR : 25 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ GOMES JARDIM NÚMERO : 227
COMP. : BAIRRO : VILA FLÓRIDA 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 - (Ct) 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 CONSTRUÍDA: 125,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,25 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (RS): 2.067,04
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (RS): 197.172,36 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS): 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA: IMOBILIÁRIA MONTE SIÃO
CONTATO: TELEFONE: (11)-33698186
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.482,62
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.703,08
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA F: 0,00		





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025
SEIOR : 25 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ GOMES JARDIM NÚMERO : 403
COMP. : BAIRRO : VILA FLÓRIDA 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: 150,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 200,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04
VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 377.511,78 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\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: GUARULHOS IMÓVEIS
CONTATO: TELEFONE: (11)-24519090
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.980,29
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.278,14
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA F: 0,00		





GeoAvaliarPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025
SEIOR : 26 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA WILSON TALARICO NÚMERO : 433
COMP. : BAIRRO : VILA FLÓRIDA 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: 155,00 TESTADA - (Cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 144,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,25 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 227.142,56 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\$): 516.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : GONÇALVES E MOREIRA IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-965937823
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.500,69
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.758,38
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F :	0,00	





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025
SEIOR : 26 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GUAXUPÉ NÚMERO : 34
COMP. : BAIRRO : VILA MONTEIRO LOBATO 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: 150,00 TESTADA - (Cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,43
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 240,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO : 1,251 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K) : 0,610 CUSTO BASE (R\$) : 2.067,04
VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$) : 378.570,93 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\$) : 719.370,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : USUÁRIO NEWCORE
CONTATO : TELEFONE : (11)-45804274
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.792,41
TESTADA Cf : 0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.068,50
PROFUNDIDADE Cp : 0,08	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.154,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F : 0,00		





GeoAvaliarPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025
SEIOR : 26 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIO BERNARDO DE MEDEIROS NÚMERO : 75
COMP. : BAIRRO : VILA MONTEIRO LOBATO 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: 150,00 TESTADA - (Cf) m: 6,00 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: 178,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,25 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 280.773,44 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\$): 585.000,00 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: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.698,18
TESTADA Cf: 0,11	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.814,39
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.107,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA F: 0,00		





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025
SEIOR : 26 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PIRAÍ DO SUL NÚMERO : 127
COMP. : BAIRRO : VILA FLÓRIDA 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 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,25 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04
VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 283.928,20 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\$): 954.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : DANTAS E ALMIR IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-957432662
OBSERVAÇÃO :

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 :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA F :	0,00	





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025
SEIOR : 26 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TAPAUÁ NÚMERO : 245
COMP. : BAIRRO : CASUÇU 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: 150,00 TESTADA - (Ct) m: 6,00 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: 150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 283.103,84 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\$): 630.000,00 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: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.892,44
TESTADA Cf: 0,11	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.096,00
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.107,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA F: 0,00		





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: NOVA FATIMA - 1072870-17.2023.8.26.0100

DATA: 18/06/2025

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 MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ANTÔNIO ARTONI ,50	1.816,29	2.086,37	1,1487	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ANDRÉ FERNANDES , 180	1.618,10	1.858,71	1,1487	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA JOSÉ GOMES JARDIM ,227	1.482,62	1.703,08	1,1487	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA JOSÉ GOMES JARDIM ,403	1.983,25	2.278,16	1,1487	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AVENIDA WILSON TALARICO ,433	1.530,69	1.758,30	1,1487	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA GUAXUPÉ ,34	1.792,41	2.068,50	1,1540	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA MARIO BERNARDO DE MEDEIROS ,75	1.638,18	1.814,39	1,1076	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA PIRAÍ DO SUL ,127	1.915,57	1.915,57	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA TAPAUÁ ,245	1.892,44	2.096,00	1,1076	1,0001

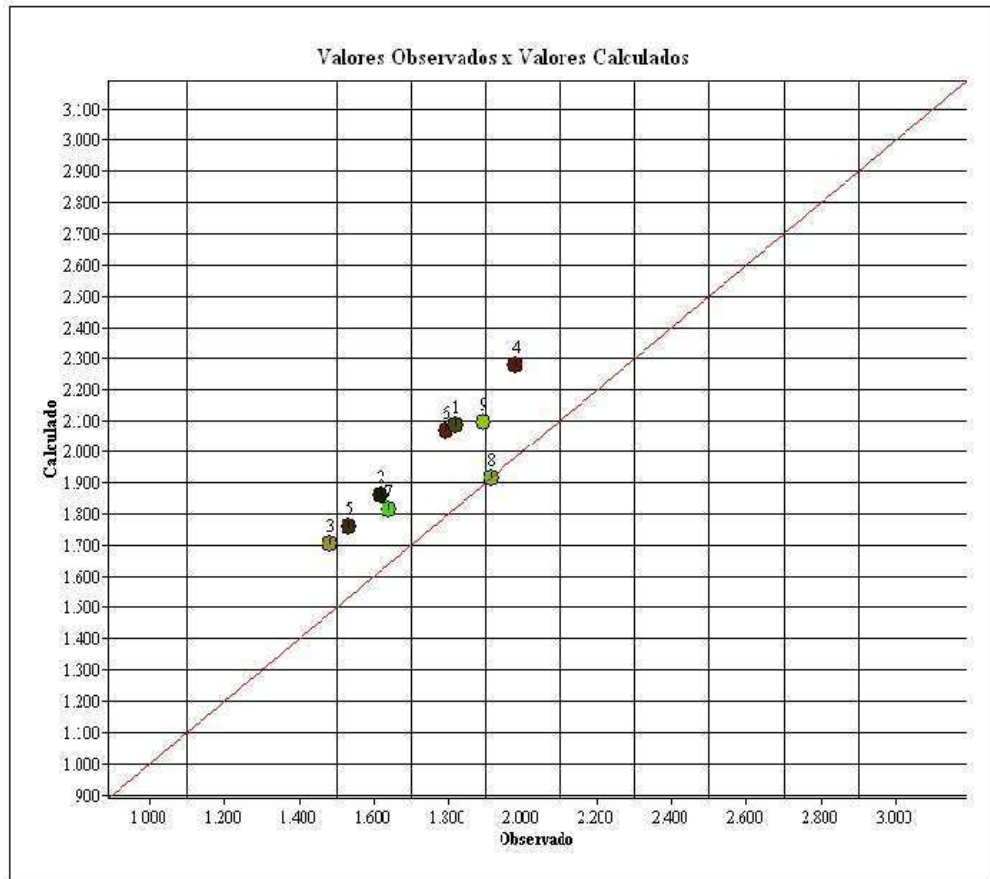


ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.816,29	2.086,37
2	1.618,10	1.858,71
3	1.482,62	1.703,08
4	1.983,25	2.278,16
5	1.530,69	1.758,30
6	1.792,41	2.068,50
7	1.638,18	1.814,39
8	1.915,57	1.915,57
9	1.892,44	2.096,00



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA NOVA FÁTIMA 233 VILA MONTEIRO LOBATO GUARULHOS - SP Data : 18/06/2025
 Cliente : BANCO ITAÚ
 Área m² : 260,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.741,06
 Desvio Padrão : 179,26
 - 30% : 1.218,74
 + 30% : 2.263,38

Coefficiente de Variação : 10,3000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.953,23
 Desvio Padrão : 189,46
 - 30% : 1.367,26
 + 30% : 2.539,20

Coefficiente de Variação : 9,7000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.953,23

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.953,23000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 507.840,23

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.865,00

INTERVALO MÁXIMO: 2.041,46

INTERVALO MÍNIMO: 1.869,76

INTERVALO MÁXIMO: 2.036,70

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

7.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.5 - Casa Padrão Médio", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 2,154 x R8-N

$V_u = 2,154 \times R\$ 2.067,04/m^2 = R\$ 4.452,40/m^2$

Área Construída Homogeneizada: 262,50 m²

Idade aparente: 40 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 = 262,50 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 4.452,40/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (D) - Entre regular e necessitando de reparos simples;

$$K = 0,4980.$$

Substituindo e calculando:

$$VB = 262,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.452,40/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,4980 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 699.382,99}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VB = \text{R\$ } 700.000,00}$$

(Setecentos mil reais)

Base: junho de 2025.

7.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 508.000,00 + \text{R\$ } 700.000,00 = \text{R\$ } 1.208.000,00$$

(Um milhão, duzentos e oito mil reais)

Base: junho de 2025.