



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

Ao.

Exmo. Sr. Dr.

Ricardo Felicio Scaff

M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP

AUTOS N° 1042449-07.2016.8.26.0224

Prezado Dr.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRATOS BANCÁRIOS**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **WTR INDUSTRIA E LOGÍSTICA DE EMBALAGENS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vêm, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Termos em que,
Pede deferimento

Guarulhos, 14 de fevereiro de 2.024.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – N° 2.214

PERITO DO JUÍZO

RESUMO

-Imóvel localizado na Rua Miguel Antônio Flangini, nº 126 (Cond. Edifício Resid Toulouse), Jardim Avelino, São Paulo – CEP 03227-080, Perímetro Urbano:

VALOR ATUAL DAS GARAGENS:

VALOR DA VAGA 1 – R\$ 38.000,00

(Trinta e oito mil reais)

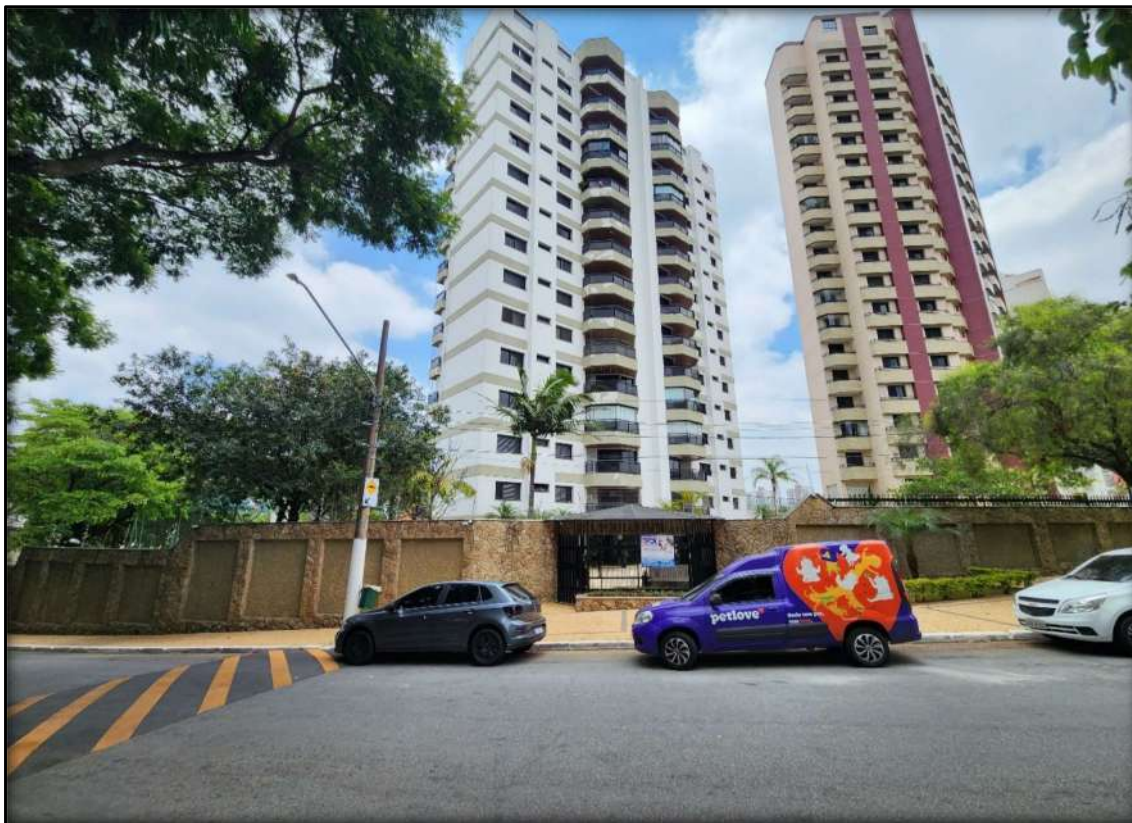
- Válido para Dezembro de 2023 –

VALOR DA VAGA 2 – R\$ 48.000,00

(Quarenta e oito mil reais)

- Válido para Dezembro de 2023 -

FOTO 01





**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

I. – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho da M.Mª. Juiz, fls. 856, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel conforme, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRATOS BANCÁRIOS**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **WTR INDUSTRIA E LOGÍSTICA DE EMBALAGENS**, em curso na **1ª. VARA CÍVEL - FORO DE GUARULHOS - SP, AUTOS Nº 1042449-07.2016.8.26.0224**.

Rua Miguel Antônio Flangini, nº 126 (Cond. Edifício Resid Toulouse),
Jardim Avelino, São Paulo – CEP 03227-080, Estado de São Paulo.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.



I. 1.1- OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é, conforme decisão proferida às fls. 856, a qualificar os atuais ocupantes do imóvel, esclarecendo ainda, a que título eles ocupam o bem (locação, compromisso de compra e venda, proprietários, etc.).

Conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011 valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria **negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão**, dentro das condições mercadológicas”.

I. 1.2 - DOCUMENTOS

Para a realização do presente trabalho foram utilizados os seguintes documentos:

- Mapa do Loteamento primitivo Bairro Jardim Avelino (Prefeitura de São Paulo);
- Certidão Cadastral do Imóvel;
- Mapa de zoneamento da municipalidade



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

I - 1.1 - RESSALVAS

As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são baseadas na inspeção visual do signatário. Somente os elementos visíveis do imóvel foram inspecionados nas áreas vistoriadas. As vistorias foram realizadas através de exames tácteis e visuais, em todos os componentes aparentes e diretamente acessíveis, sem o emprego de instrumentos.

As análises efetuadas a partir dos dados levantados estão circunscritas ao discriminado no objetivo deste laudo.

Na realização da presente Perícia o signatário pressupõe a veracidade das informações constantes nos Autos, as obtidas em vistoria e dados fornecidos ao signatário.

Este laudo tem validade para a data da vistoria considerando os documentos e dados analisados.

Para a realização do presente trabalho foram verificados os documentos constantes nos autos, bem como os entregues pelas partes e aqueles obtidos junto aos órgãos específicos, documentos e cópias considerados verídicos, corretos e fiéis aos respectivos originais.

O Perito signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente Lide.

O presente Laudo foi elaborado conforme as Normas da ABNT NBR 13752/1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil e Norma Básica para Perícias de engenharia do IBAPE/SP – 2015.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

II. – VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, a data da perícia foi agendada nos autos e também foi enviado as partes da presente demanda o comunicado de vistoria informando o dia e a hora da diligência, que foi realizada no dia 05 de Dezembro de 2023, às 11:00 horas.

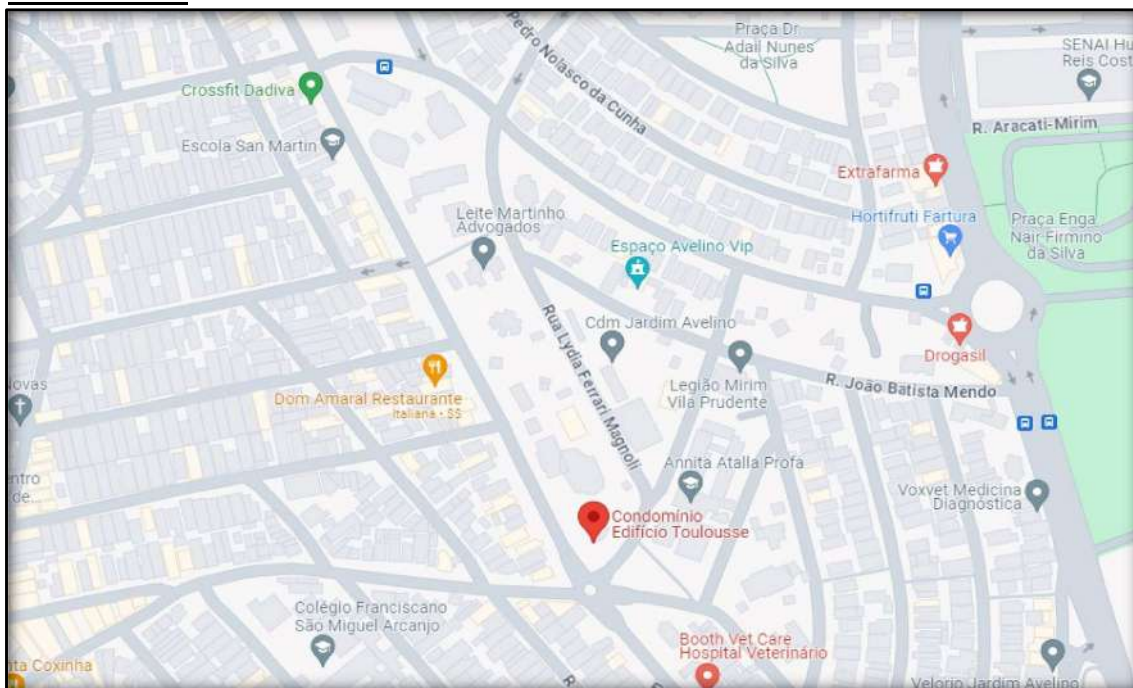
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se Rua Miguel Antônio Flangini, nº 126 (Cond. Edifício Resid Toulouse), Jardim Avelino, São Paulo – CEP 03227-080 – no quarteirão completado pelas vias: Rua Lydia Ferrari Magnoli, Rua Pinheiro Guimarães e Rua Mário Augusto do Carmo.

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

FIGURA 01



Fonte Google Maps.

FIGURA 02



Fonte Google Earth.



Avaliar Perícias FJR

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

2.1.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

De acordo com a lei de zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em ZM- Zona Mista:

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON			
R MIGUEL ANTONIO FLANGINI,126		SQL: 051.325.0236-9	
ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014
<p>Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo: R = Resolução CTLU DE = Despacho CTLU PR = Pronunciamento CTLU D = Decreto Municipal</p> <p>Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170895</p> <p>Legislação Municipal: http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/</p> <p>Para lotes em ZEPEC também consultar: http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx</p>			
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016			
Descrição		Valor	
ZONA DE USO (a)		ZM	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO		0,30	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		1	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)		2	
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²		0,85	
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²		0,70	
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)		28	
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)		5	
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m		NA	
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m		3 (j)	
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)		NA	

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

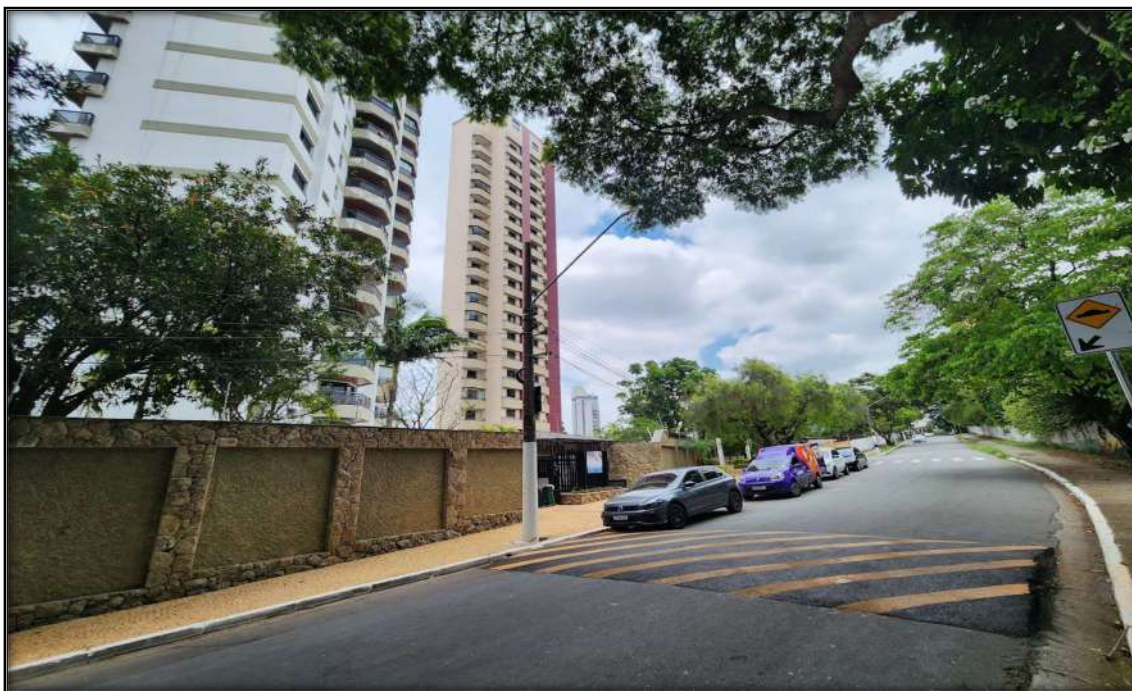
- ✓ - Pavimentação asfáltica;
- ✓ - Guias e sarjetas;
- ✓ - Rede de água;
- ✓ - Rede de esgoto;
- ✓ - Rede telefônica;
- ✓ - Rede de energia elétrica;
- ✓ - Iluminação pública a vapor de mercúrio;
- ✓ - Coleta de lixo;
- ✓ - Escola.

-FOTO 01-



VISTA DA RUA MIGUEL ANTÔNIO FLANGINI, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

-FOTO 02-



OUTRA VISTA DA RUA MIGUEL ANTÔNIO FLANGINI, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO.

2.1.4- CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Médio e Alto", de acordo com a classificação constante no **"ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA"**.


A ocupação comercial e de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

**2.1.5 - A CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL, OBTIDA NA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO:**

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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
051.325.0236-9	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R MIGUEL ANTONIO FLANGINI, 126 - AP 31
JD AVELINO ED TOULOUSSE CEP 03227-080
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MIGUEL ANTONIO FLANGINI, 126 - AP 31
JD AVELINO ED TOULOUSSE CEP 03227-080

Contribuinte(s):
CPF 292.547.678-32 GIANE DE SIQUEIRA COUTO GONCALVES


Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.861
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 1.861
Testada (m): 71,80

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 276
Área ocupada pela construção (m²): 1.394
Ano da construção corrigido: 1995
Padrão da construção: 2-D
Uso: residência



Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREA (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 276	CONSTRUÇÃO 2.394,00	RESOL. EDC 0,7100	CONSTRUÇÃO 488.129,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 1.861	TERRENO 2.445,00	PROFUND 1,0000 TIPO TERR 1,0967 CONDOMIN 1,6000 FRAÇÃO IDEAL 0,0367	TERR INCORPORADO 293.018,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP X	TERRENO X	PROFUND X TIPO TERR X CONDOMIN X FRAÇÃO IDEAL X	TERR NÃO INCORPORADO X	ESPECIAL X	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
782.147,00	0,010	188,44	7.807,91	1,000000	-888,01	6.919,90

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CÉDULO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
6.919,90	0,00	0,00	6.919,90	09/02/2024

3. - DO IMÓVEL:

3.1. - TERRENO

Condições no Solo e Superfície: O imóvel objeto possui topografia levemente plana, formato regular e superfície seca;

- ✓ **Topografia:** Plano, no nível da via;
- ✓ **Formato:** regular;
- ✓ **Situação:** Frente Única.

O apartamento do imóvel avaliando, possui as seguintes características e dimensões:

Topografia: plano;

Formato: regular;

Área útil: 130,51m²;

Área privativa de garagem: 54,60 m²;

Área de uso comum: 90,10m²;

Área total: 275,21m².

O imóvel está transcrito nas matrículas 136.240, 136.262 e 136.283 do 6º CRI de São Paulo.

MATRÍCULA E ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS fls. 698-707

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	ACC São Paulo, 08 de junho de 1.998	
136.240	01		


IMÓVEL: A vaga de garagem pequena nº 3, localizada no 12 subsolo, com acesso pela Rua Pinheiro Guimarães, no EDIFÍCIO RESIDENCIAL "TOULOUSSE", situado à Rua Miguel Antônio Flangini, nº 126, esquina com a Rua Pinheiro Guimarães, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil ou privativa de 9,90m², a área comum de 6,84m², a área total construída de 16,74m² e a fração ideal de terreno de 0,2228%, vaga essa para abrigar um automóvel de passeio. O terreno resultante dos lotes nºs 39, 40, 41, 42, 43-A, 43-B, 44-A e 44-B, da quadra 12, do Jardim Avelino, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 1.861,00m².

PROPRIETÁRIA: MANTOVANI INCORPORADORA S/C LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Lavinia Ribeiro, nº 59, inscrita no CGC/MF. sob nº 53.815.213/0001-38.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/M.92.483 a 92.490, feitos em 25 de junho de 1.987, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 05, em 08/06/1.998, na matrícula nº 96.088, todas deste R.I.


CONTRIBUINTE: 051.325.0232-6/ 0233-4/ 0234-2/ 0235-0/ 0236-9/ 0237-7/ 0238-5/ 0239-3/ 0240-7/ 0241-5/ 0242-3/ 0243-1/ 0244-1/ 0245-8/ 0246-6/ 0247-4/ 0248-2/ 0249-0/ 0250-4/ 0251-2/ 0252-0/ 0253-9/ 0254-7/ 0255-5/ 0256-3/ 0257-1 (em área maior).

O SUBSTITUTO



* * * * *

Av.1/M.136.240 em 08 de junho de 1.998
A presente matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", do Cap. XX - Prov. nº 58/89 - NSCGJ.



* * * * *

DURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

continua no verso

Mod. 1



Avaliar Perícias FJR

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

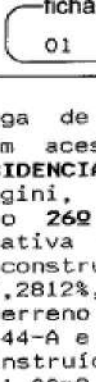
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	pror'	São Paulo, 08 de junho de 1998
136.262	01		

IMÓVEL: A vaga de garagem grande nº.4, localizada no 1º subsolo, com acesso pela Rua Pinheiro Guimarães, no EDIFÍCIO RESIDENCIAL "TOULOUSSE", situado à Rua Miguel Antônio Flangini, nº 126, esquina com a Rua Pinheiro Guimarães, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil ou privativa de 12,50m², a área comum de 8,62m², a área total construída de 21,12m² e a fração ideal de terreno de 0,2812%, vaga essa para abrigar um automóvel de passeio. O terreno resultante dos lotes nºs 39, 40, 41, 42, 43-A, 43-B, 44-A e 44-B, da quadra 12, do Jardim Avelino, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 1.861,00m².

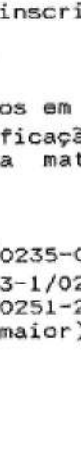
PROPRIETÁRIA: MANTOVANI INCORPORADORA S/C LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Lavínia Ribeiro, nº 59, inscrita no CGC/MF. sob nº 53.815.213/0001-38.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/M.92.483 a 92.490, feitos em 25 de junho de 1.987, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 05, em 08/06/98, na matrícula nº 96.088, todas deste R.I.

CONTRIBUINTE: 051.325.0232-6/0233-4/0234-2/0235-0/0236-9/0237-7/0238-5/0239-3/0240-7/0241-5/0242-3/0243-1/0244-1/0245-8/0246 -6/0247-4/0248-2/0249-0/0250-4/0251-2/0252-0/0253-9/0254-7/0255 -5/0256-3/0257-1 (em área maior).

O SUBSTITUTO 

Av.1/M. 136.262 em 08 de junho de 1.998.
A presente matrícula, foi aberta nos termos do item 45, "a", do Cap. XX - Prov. nº 58/89 - NSCGJ.


CURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

AV-2/M-136.262 em 06 de maio de 2011
PROTOCOLO OFICIAL nº 496.934 (CADASTRO MUNICIPAL).
Da escritura lavrada em 31 de março de 2011, pelo 27º Tabelião de Notas desta

continua no verso

Mod. 1

Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP**, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

E imprescindível à vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes a formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.***

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípica, valorizastes ou desvalorizantes.



DA UNIDADE AVALIANDA (Garagem)

As garagens estão localizadas no subsolo do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSSE”, situado na Rua Miguel Antônio Flangini, nº 126, esquina com a Rua Pinheiro Guimarães.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado a vaga de garagem avalianda constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, subsolo, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, 2 (dois) elevadores, salão de festas, piscina, playground, jardins, calçadas e acessos de pedestres. Possui, ainda, 16 (dezesesseis) pavimentos superiores com 3 (três) apartamentos por andar.

- DA UNIDADE AVALIANDA

As vagas de garagem nº 31 se encontram no Condomínio Edifício Residencial Toulouse, objeto da presente avaliação, possui área total de 37,86m².

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 31 anos, podendo ser classificado como "Vaga de Garagem Padrão Médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 1:



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSE.

FOTO 2:



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSE.

FOTO 3:



VISTA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSE.

FOTO 4:



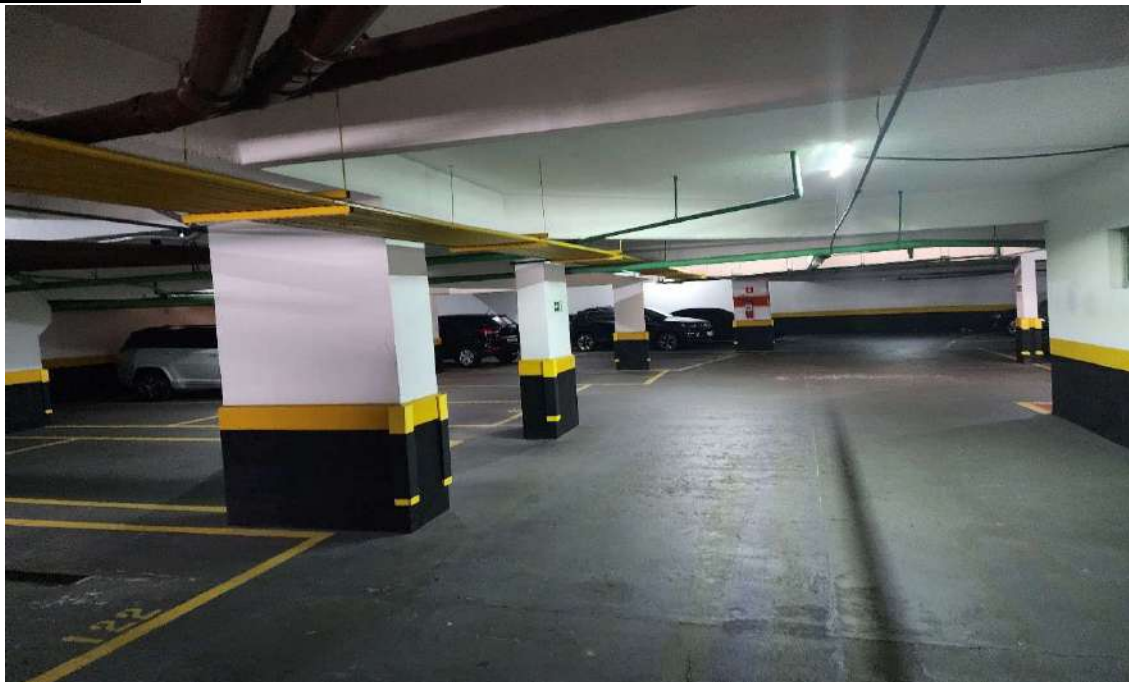
VISTA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSE.

FOTO 5:



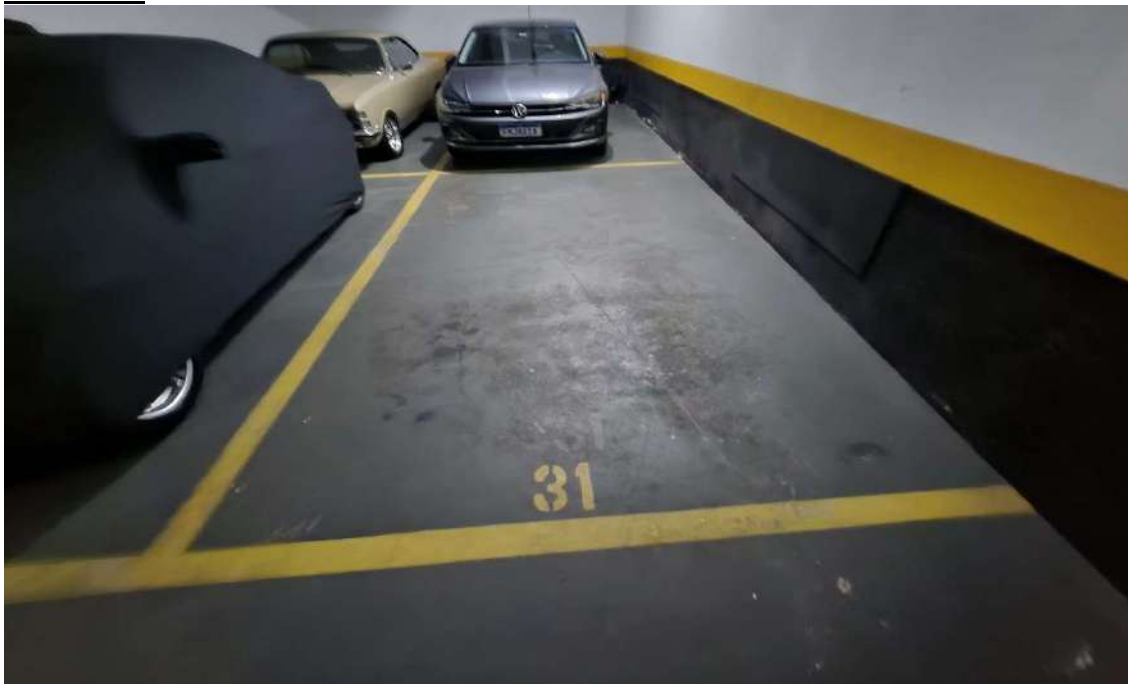
VISTA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSSE, ACESSO AO SUBSOLO.

FOTO 6:



VISTA DA VAGA DA GARAGEM DO AP 31 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSSE.

FOTO 7:



VISTA DA VAGA DA GARAGEM DO AP 31 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSSE.

FOTO 8:



VISTA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSSE, ACESSO AO SUBSOLO.

FOTO 9:



VISTA DA VAGA DA GARAGEM DO AP 31 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSSE.

FOTO10:



VISTA DA VAGA DA GARAGEM DO AP 31 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSSE.

FOTO 11:



VISTA DA VAGA DA GARAGEM DO AP 31 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSSE.

FOTO 12:



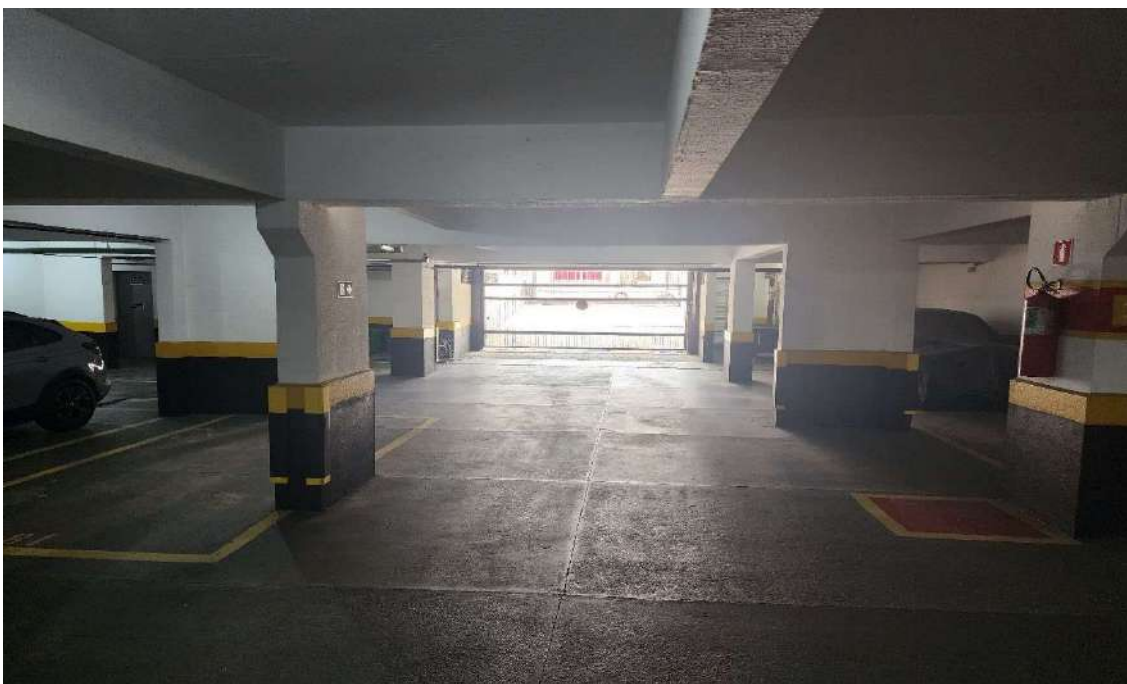
VISTA DA VAGA DA GARAGEM DO AP 31 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSSE.

FOTO 13:



VISTA DA VAGA DA GARAGEM DO AP 31 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSSE.

FOTO 14:



VISTA DA VAGA DA GARAGEM DO AP 31 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL TOULOUSSE.

III – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Frisa-se que, em atendimento ao que preconiza o artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas acerca do dia e horário da vistoria, conforme pré-agendamento realizado às fls. nº 940 dos Autos.

Visando às questões levantadas nos Autos, diligenciou-se ao local de interesse, obtendo fotografias, lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a situação atual constatada

IV. – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: 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) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI – RECOMENDAÇÕES do referido “Estudo”.

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480		
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
	C/elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

E) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

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

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÓMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	LUXO	50	20	
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
	SUPERIOR	80	20	
		RÚSTICO	20	10
	COBERTURAS	SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

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

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 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; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,606	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, 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.

G) FATOR PANORAMA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980”, conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais:..... 1,00
- Frente para praça: 1,20
- Frente para parques: 1,30
- Frente para edifícios industriais: 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: 0,60

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - 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 avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados em anexo.

Para o referido cálculo será utilizado os critérios contidos na norma da ABNT NBR 12.721:1999 – Avaliação de Custos Unitários e Preparos de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínio – Procedimento, visto que cita que os coeficientes médios, utilizados no cálculo de equivalência de áreas de projetos-padrão de garagem, correspondem a 50% (cinquenta por cento) do valor unitário fixado para a parte principal.

$$V_{ub} = R\$ 7.428,11 /m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 7.428,11/m² (sete mil, quatrocentos e vinte e oito reais e onze centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

QMF = R\$ 7.727,16/m² (pesquisa de mercado);
 Nvagas = 2,00 (número de vagas);
 Svaga = 9,90 m² (área da vaga de garagem 01);
 Svaga = 12,50 m² (área da vaga de garagem 02);

Substituindo e calculando:

$$VI = (0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI1 = (0,5 \times 1 \times 9,90 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 7.727,16/\text{m}^2$$

$$VI1 = \text{R\$ } 38.249,44$$

Ou, em números redondos:

R\$ 38.000,00

(trinta e oito mil reais)

Data Base: Dezembro/2.023

$$VI2 = (0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI2 = (0,5 \times 1 \times 12,50 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 7.727,16/\text{m}^2$$

$$VI2 = \text{R\$ } 48.294,75$$

Ou, em números redondos:

R\$ 48.000,00

(quarenta e oito mil reais)

Data Base: Dezembro/2.023



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor de mercado para o imóvel localizado na **Rua Miguel Antônio Flangini, nº 126 (Cond. Edifício Resid Toulouse), Jardim Avelino, São Paulo – CEP 03227-080, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRATOS BANCÁRIOS**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**, em curso na **1ª. VARA CÍVEL - FORO DE GUARULHOS - SP, AUTOS Nº 1042449-07.2016.8.26.0224**, é de

**VALOR DA VAGA 1 – R\$ 38.000,00
(Trinta e oito mil reais)
- Válido para Dezembro de 2023 -**

**VALOR DA VAGA 2 – R\$ 48.000,00
(Quarenta e oito mil reais)
- Válido para Dezembro de 2023 -**

“Cumprido destacar que, de acordo com a ABNT NBR 14.653:2011 –Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais”, “valor de mercado” é: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

VI - DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

- O signatário atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:
- O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- O signatário não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).



**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA**

VII - ENCERRAMENTO:

Esse Laudo de Avaliação contém 36 (trinta e seis) páginas digitadas em um único documento, incluindo esta que vai datada e assinada e os seguintes Anexos e Apêndices:

APÊNDICE I – Fichas de Pesquisas de Mercado elementos Comparativos.

Em prudência ao disposto nos artigos 156 e seguintes do Código de Processo Civil, na Resolução n.º 233, do Conselho Nacional de Justiça e no Provimento n.º 2.306/2015, do Conselho Superior de Magistratura, se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do Tribunal de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>): “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

Pede deferimento

Guarulhos, 14 de fevereiro de 2.024.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – N.º 2.214

PERITO DO JUÍZO



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

APÊNDICE I

Fichas de Pesquisas de Mercado elementos Comparativos.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 01

Contato: Sinai Imobiliária		Cod. GR0018	Telefone: (11) 3358-9000
Endereço do Imóvel: Rua Galvão Bueno		Bairro: Liberdade	
Ponto de Referência: https://www.sinai.adm.br/imovel/box-garagem-liberdade-sao-paulo/GR0018-SISZ?from=sale			
Município: São Paulo		Estado: SP	CEP: - 01506-000
Área garagem: 15,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$		Preço Aluguel por M ² : R\$
Vagas de garagem: 1	Preço de oferta – Venda: R\$ 20.000,00		Preço Venda por M ² : R\$ 1.333,34
Área Construída: / Área Aberta: m ² / Área Fechada: m ² / Non Edificandi: m ²			
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel			
Data da venda/oferta / / <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta			
<input type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:			



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros: Bloquete X

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input checked="" type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>	Coeficiente aproveitamento:	



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Avaliar Perícias FJR

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	<input type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	<input type="checkbox"/> Frente:	<input type="checkbox"/> Fundo:	<input type="checkbox"/> Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Alagadiço <input type="checkbox"/>
Proteção	<input type="checkbox"/> Muro	<input checked="" type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/>
Estrutura	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Alvenaria	<input type="checkbox"/> Madeira
Cobertura	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Telha de barro	<input type="checkbox"/> Fibro cimento	<input type="checkbox"/> Metálica
Revestim. Fachada	<input type="checkbox"/> Reboco/Pintura	<input type="checkbox"/> Cerâmico	<input type="checkbox"/> Mármore/Granito	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Nova/Regular	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples
	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Idade Real	Idade cronológica: 10 anos		Vida referencial: 60 anos	
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo

SERVIÇOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação <input type="checkbox"/>	Rede de água <input type="checkbox"/>	Limp.Pública <input checked="" type="checkbox"/>	Coleta lixo <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica <input type="checkbox"/>	Rede esgoto <input type="checkbox"/>	Telefone <input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan. <input type="checkbox"/>	Rede pluvial <input type="checkbox"/>	Trans. Coletivo <input type="checkbox"/>	Escola <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio <input type="checkbox"/>	Banco <input type="checkbox"/>	Área lazer <input type="checkbox"/>	Segurança <input type="checkbox"/>

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

ÍNDICE FISCAL:	1,00 / 1,00 = 1,0000
PADRÃO CONSTRUTIVO:	1,605 / 1,605 = 1,0000
OBSOLESCÊNCIA FÍSICA/FUNC.:	0,772 / 0,790 = 0,9772
OFERTA:	0,90

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):

$$Vu = (R\$ 20.000,00 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (0,9772 - 1)]\} = R\$ 691,24m^2$$

$$15,00 + [(11,04 m^2 * 2) / 2]$$

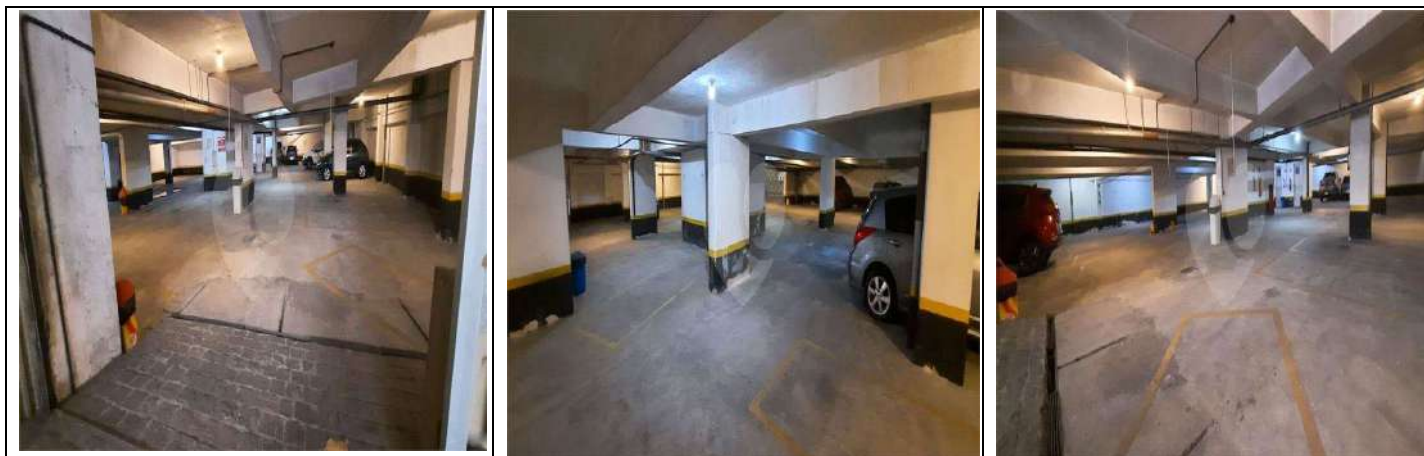


Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 02

Contato: Lopes Barão		Cod. 2984123362	Telefone: (11) 9 9908-9437
Endereço do Imóvel: Alameda Ministro Rocha Azevedo		Bairro: Jardim América	
Ponto de Referência: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-em-jardim-america-sao-paulo-2984123362.html			
Município: São Paulo		Estado: SP	CEP: - 01410-003
Área garagem: 22,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$		Preço Aluguel por M ² : R\$
Vagas de garagem: 1	Preço de oferta – Venda: R\$ 36.000,00		Preço Venda por M ² : R\$ 1.636,36
Área Construída: / Área Aberta: m ² / Área Fechada: m ² / Non Edificandi: m ²			
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel			
Data da venda/oferta / / <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta			
<input type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:			



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros: Bloquete X

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input checked="" type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>	Coeficiente aproveitamento:	

SITUAÇÃO DO TERRENO:



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Avaliar Perícias FJR

Topografia	<input type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	<input type="checkbox"/> Frente:	<input type="checkbox"/> Fundo:	<input type="checkbox"/> Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
Proteção	<input type="checkbox"/> Muro	<input checked="" type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/>
Estrutura	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Alvenaria	<input type="checkbox"/> Madeira
Cobertura	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Telha de barro	<input type="checkbox"/> Fibro cimento	<input type="checkbox"/> Metálica
Revestim. Fachada	<input type="checkbox"/> Reboco/Pintura	<input type="checkbox"/> Cerâmico	<input type="checkbox"/> Mármore/Granito	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Nova/Regular	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples
	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Idade Real	Idade cronológica: 10 anos		Vida referencial: 60 anos	
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo

SERVIÇOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação <input type="checkbox"/>	Rede de água <input type="checkbox"/>	Limp.Pública <input checked="" type="checkbox"/>	Coleta lixo <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica <input type="checkbox"/>	Rede esgoto <input type="checkbox"/>	Telefone <input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan. <input type="checkbox"/>	Rede pluvial <input type="checkbox"/>	Trans. Coletivo <input type="checkbox"/>	Escola <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio <input type="checkbox"/>	Banco <input type="checkbox"/>	Área lazer <input type="checkbox"/>	Segurança <input type="checkbox"/>

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

ÍNDICE FISCAL:	1,00 / 1,00 = 1,0000
PADRÃO CONSTRUTIVO:	1,605 / 1,605 = 1,0000
OBSOLESCÊNCIA FÍSICA/FUNC.:	0,772 / 0,790 = 0,9772
OFERTA:	0,90

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):

$V_u = (\text{R\$ } 36.000,00 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (0,9772 - 1)]\} = \text{R\$ } 980,63\text{m}^2$
$22,00 + [(11,04 \text{ m}^2 * 2) / 2]$

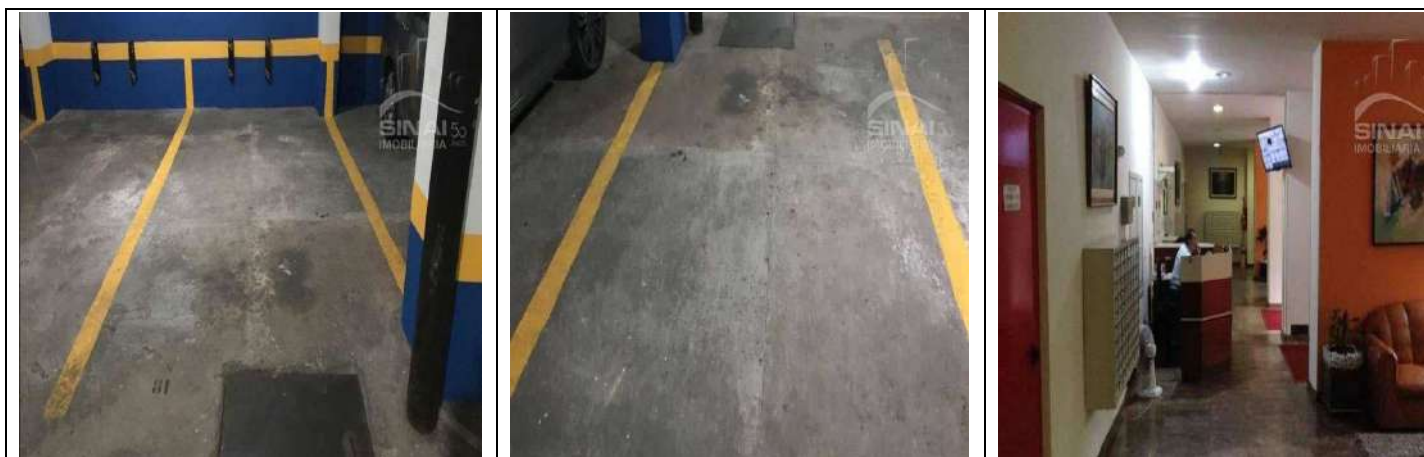


Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 03

Contato: Sinai Imobiliária		Cod. GR0052	Telefone: (11) 3358-9000
Endereço do Imóvel: Rua Da Consolação		Bairro: Consolação	
Ponto de Referência: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-20m-1-vaga-2955362493.html			
Município: São Paulo		Estado: SP	CEP: - 01301-000
Área garagem: 23,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$		Preço Aluguel por M ² : R\$
Vagas de garagem: 1	Preço de oferta – Venda: R\$ 55.000,00		Preço Venda por M ² : R\$ 2.391,30
Área Construída: / Área Aberta: m ² / Área Fechada: m ² / Non Edificandi: m ²			
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel			
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta			
<input type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:			



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros: Bloquete

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input checked="" type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>	Coeficiente aproveitamento:	

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	<input type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Avaliar Perícias FJR

Dimensões	<input type="checkbox"/> Frente:	<input type="checkbox"/> Fundo:	<input type="checkbox"/> Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Alagadiço <input type="checkbox"/>
Proteção	<input type="checkbox"/> Muro	<input checked="" type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/>
Estrutura	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Alvenaria	<input type="checkbox"/> Madeira
Cobertura	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Telha de barro	<input type="checkbox"/> Fibro cimento	<input type="checkbox"/> Metálica
Revestim. Fachada	<input type="checkbox"/> Reboco/Pintura	<input type="checkbox"/> Cerâmico	<input type="checkbox"/> Mármore/Granito	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova <input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Nova/Regular <input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples <input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Idade Real	Idade cronológica: 10 anos		Vida referencial: 60 anos	
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo

SERVIÇOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede de água	<input type="checkbox"/> Limp.Pública <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede esgoto <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> TV a cabo <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan. <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede pluvial <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Trans. Coletivo <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Banco <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Área lazer <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/>

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

ÍNDICE FISCAL:	1,00 / 1,00 = 1,0000
PADRÃO CONSTRUTIVO:	1,605 / 1,605 = 1,0000
OBSOLESCÊNCIA FÍSICA/FUNC.:	0,772 / 0,790 = 0,9772
OFERTA:	0,90

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):

$Vu = (R\$ 55.000,00 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (0,9772 - 1)]\} = R\$ 1.454,17m^2$ $23,00 + [(11,04 m^2 * 2) / 2]$
--



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 04

Contato: Jaime Imobiliária		Cod. BI6705	Telefone: (11) 3823-3545
Endereço do Imóvel: Rua Marquês De Itu		Bairro: Higienópolis	
Ponto de Referência: https://www.jaime.com.br/imovel/vaga-venda-sao-paulo-higienopolis-33m2/BI6705			
Município: São Paulo		Estado: SP	CEP: - 01223-001
Área garagem: 33,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$		Preço Aluguel por M ² : R\$
Vagas de garagem: 1	Preço de oferta – Venda: R\$ 80.000,00		Preço Venda por M ² : R\$ 2.424,25
Área Construída: / Área Aberta: m ² / Área Fechada: m ² / Non Edificandi: m ²			
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel			
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta			
<input type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:			



TERRENO:

Tipo: isolado
 em condomínio fechado
 gleba urbanizável
 Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto
 Cascalho
 Pedra paralela
 Terra batida
Outros: Bloquete
 X

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input checked="" type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>	Coeficiente aproveitamento:	



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	<input type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	<input type="checkbox"/> Frente:	<input type="checkbox"/> Fundo:	<input type="checkbox"/> Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Alagadiço <input type="checkbox"/>
Proteção	<input type="checkbox"/> Muro	<input checked="" type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/>
Estrutura	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Alvenaria	<input type="checkbox"/> Madeira
Cobertura	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Telha de barro	<input type="checkbox"/> Fibro cimento	<input type="checkbox"/> Metálica
Revestim. Fachada	<input type="checkbox"/> Reboco/Pintura	<input type="checkbox"/> Cerâmico	<input type="checkbox"/> Mármore/Granito	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova <input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Nova/Regular <input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples <input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Idade Real	Idade cronológica: 10 anos		Vida referencial: 60 anos	
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo

SERVIÇOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede de água	<input type="checkbox"/> Limp.Pública <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede esgoto <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> TV a cabo <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan. <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede pluvial <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Trans. Coletivo <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Banco <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Área lazer <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/>

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

ÍNDICE FISCAL:	1,00 / 1,00 = 1,0000
PADRÃO CONSTRUTIVO:	1,605 / 1,605 = 1,0000
OBSOLESCÊNCIA FÍSICA/FUNC.:	0,772 / 0,790 = 0,9772
OFERTA:	0,90

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):

$V_u = (R\$ 80.000,00 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (0,9772 - 1)]\} = R\$ 1.634,88m^2$
$33,00 + [(11,04 m^2 * 2) / 2]$



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 05

Contato: Jaime Imobiliária		Cod. JA29389	Telefone: (11) 3823-3545
Endereço do Imóvel: Rua Sergipe			Bairro: Consolação
Ponto de Referência: https://www.jaime.com.br/imovel/vaga-venda-sao-paulo-consolacao-1vaga-20m2/JA29389			
Município: São Paulo		Estado: SP	CEP: - 01223-001
Área garagem: 20,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$		Preço Aluguel por M ² : R\$
Vagas de garagem: 1	Preço de oferta – Venda: R\$ 50.000,00		Preço Venda por M ² : R\$ 2.500,00
Área Construída: / Área Aberta: m ² / Área Fechada: m ² / Non Edificandi: m ²			
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel			
Data da venda/oferta / / <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta			
<input type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:			



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros: Bloquete

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input checked="" type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>	Coeficiente aproveitamento:	

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia Plana Ondulada Active Declive



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Avaliar Perícias FJR

Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	<input type="checkbox"/> Frente:	<input type="checkbox"/> Fundo:	<input type="checkbox"/> Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Alagadiço <input type="checkbox"/>
Proteção	<input type="checkbox"/> Muro	<input checked="" type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/>
Estrutura	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Alvenaria	<input type="checkbox"/> Madeira
Cobertura	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Telha de barro	<input type="checkbox"/> Fibro cimento	<input type="checkbox"/> Metálica
Revestim. Fachada	<input type="checkbox"/> Reboco/Pintura	<input type="checkbox"/> Cerâmico	<input type="checkbox"/> Mármore/Granito	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Nova/Regular	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples
	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Idade Real	Idade cronológica: 10 anos		Vida referencial: 60 anos	
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo

SERVIÇOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede de água	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Limp.Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede esgoto	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	TV a cabo	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede pluvial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Trans. Coletivo	Escola	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Banco	<input type="checkbox"/>	Área lazer	Segurança	<input type="checkbox"/>

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

ÍNDICE FISCAL:	1,00 / 1,00 = 1,0000
PADRÃO CONSTRUTIVO:	1,605 / 1,605 = 1,0000
OBSOLESCÊNCIA FÍSICA/FUNC.:	0,772 / 0,790 = 0,9772
OFERTA:	0,90

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):

$Vu = (R\$ 50.000,00 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (0,9772 - 1)]\} = R\$ 1.449,74m^2$ $20,00 + [(11,04 m^2 * 2) / 2]$
--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 15:51, sob o número VJGRUJ24700873108. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1042449-07.2016.8.26.0224 e código UEdAmWYE.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 06

Contato: Ricardo N.		Cod. GARAGEM	Telefone: (11) 99534-8802
Endereço do Imóvel: Rua Santo Antônio, 234			Bairro: Bela Vista
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-13m2-venda-RS24000-id-2640672853/?_ab=exp-aa-test-viva%3Acontrol%2Clqsv3%3Alqs			
Município: São Paulo		Estado: SP	CEP: - 01314-000
Área garagem: 13,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$		Preço Aluguel por M ² : R\$
Vagas de garagem: 1	Preço de oferta – Venda: R\$ 24.000,00		Preço Venda por M ² : R\$ 1.846,15
Área Construída: / Área Aberta: m ² / Área Fechada: m ² / Non Edificandi: m ²			
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel			
Data da venda/oferta / / <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta			
<input type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:			



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros: Bloquete

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input checked="" type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>	Coeficiente aproveitamento:	

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	<input type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active	<input type="checkbox"/> Declive
------------	--------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Avaliar Perícias FJR

Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	<input type="checkbox"/> Frente:	<input type="checkbox"/> Fundo:	<input type="checkbox"/> Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Alagadiço <input type="checkbox"/>
Proteção	<input type="checkbox"/> Muro	<input checked="" type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/>
Estrutura	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Alvenaria	<input type="checkbox"/> Madeira
Cobertura	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Telha de barro	<input type="checkbox"/> Fibro cimento	<input type="checkbox"/> Metálica
Revestim. Fachada	<input type="checkbox"/> Reboco/Pintura	<input type="checkbox"/> Cerâmico	<input type="checkbox"/> Mármore/Granito	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Nova/Regular	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples
	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Idade Real	Idade cronológica: 10 anos		Vida referencial: 60 anos	
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo

SERVIÇOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede de água	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Limp.Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede esgoto	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> TV a cabo
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rede pluvial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Banco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Área lazer	<input type="checkbox"/> Segurança

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

ÍNDICE FISCAL:	1,00 / 1,00 = 1,0000
PADRÃO CONSTRUTIVO:	1,605 / 1,605 = 1,0000
OBSOLESCÊNCIA FÍSICA/FUNC.:	0,772 / 0,790 = 0,9772
OFERTA:	0,90

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):

$V_u = (R\$ 24.000,00 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (0,9772 - 1)]\} = R\$ 898,50m^2$
$13,00 + [(11,04 m^2 * 2) / 2]$

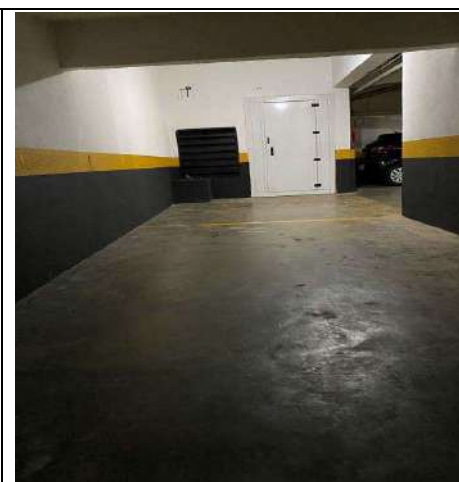
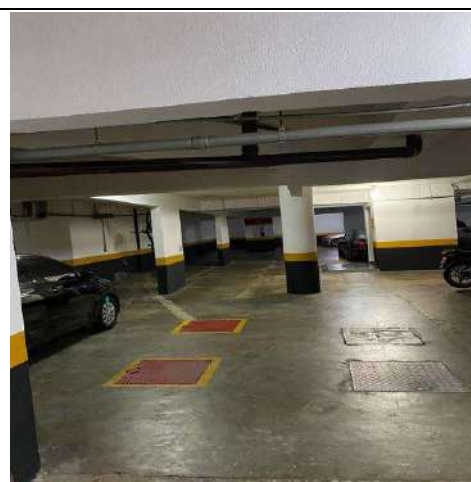


Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – N.º 07

Contato: Ricardo N.		Cod. 111118	Telefone: (11) 99534-8802
Endereço do Imóvel: Rua Antônio Júlio dos Santos, 554		Bairro: Morumbi	
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-20m2-venda-RS11000-id-2654288962/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto			
Município: São Paulo		Estado: SP	CEP: - 05661-020
Área garagem: 20,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo): R\$		Preço Aluguel por M ² : R\$
Vagas de garagem: 1	Preço de oferta – Venda: R\$ 11.000,00		Preço Venda por M ² : R\$ 550,00
Área Construída: / Área Aberta: m ² / Área Fechada: m ² / Non Edificandi: m ²			
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/> Aluguel			
Data da venda/oferta / / <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta			
<input type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:			



TERRENO:

Tipo: isolado em condomínio fechado gleba urbanizável Lot. Irregular

ACESSO:

Asfalto Cascalho Pedra paralela Terra batida Outros: Bloquete X

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input checked="" type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>	Coeficiente aproveitamento:	



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

Avaliar Perícias FJR

SITUAÇÃO DO TERRENO:

Topografia	<input type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	<input type="checkbox"/> Frente:	<input type="checkbox"/> Fundo:	<input type="checkbox"/> Laterais:	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Alagadiço <input type="checkbox"/>
Proteção	<input type="checkbox"/> Muro	<input checked="" type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Padrão Construção	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/>
Estrutura	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Alvenaria	<input type="checkbox"/> Madeira
Cobertura	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Telha de barro	<input type="checkbox"/> Fibro cimento	<input type="checkbox"/> Metálica
Revestim. Fachada	<input type="checkbox"/> Reboco/Pintura	<input type="checkbox"/> Cerâmico	<input type="checkbox"/> Mármore/Granito	
Est. Conservação	<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Nova/Regular	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Reg/RepSimples
	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> RepSimples/Imp	<input type="checkbox"/> Reparos Import	<input type="checkbox"/> RepImp/Semval
Idade Real	Idade cronológica: 10 anos		Vida referencial: 60 anos	
Prédio no terreno	<input type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral	Quant. Pavimentos:
Ocupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo

SERVIÇOS URBANOS DISPONÍVEIS - MELHORAMENTOS LOCAIS - INFRAESTRUTURA:

<input type="checkbox"/> Pavimentação	Iluminação <input type="checkbox"/>	Rede de água <input type="checkbox"/>	Limp.Pública <input checked="" type="checkbox"/>	Coleta lixo <input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Passeio	Rede elétrica <input type="checkbox"/>	Rede esgoto <input type="checkbox"/>	Telefone <input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Guias/sarjetas	Gás encan. <input type="checkbox"/>	Rede pluvial <input type="checkbox"/>	Trans. Coletivo <input type="checkbox"/>	Escola <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Posto de Saúde	Comércio <input type="checkbox"/>	Banco <input type="checkbox"/>	Área lazer <input type="checkbox"/>	Segurança <input type="checkbox"/>

VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> misto	<input checked="" type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

ÍNDICE FISCAL:	1,00 / 1,00 = 1,0000
PADRÃO CONSTRUTIVO:	1,605 / 1,605 = 1,0000
OBSOLESCÊNCIA FÍSICA/FUNC.:	0,772 / 0,790 = 0,9772
OFERTA:	0,90

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²):

$$Vu = (R\$ 11.000,00 * 0,90) * \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1) + (0,9772 - 1)]\} = R\$ 318,95m^2$$

$$20,00 + [(11,04 m^2 * 2) / 2]$$



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

AO EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARULHOS/SP

AUTOS Nº 1042449-07.2016.8.26.0224

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRATOS BANCÁRIOS, requerida por BANCO DO BRASIL S/A, em face de WTR INDUSTRIA E LOGÍSTICA DE EMBALAGENS, atendendo a R. Determinação de fls. 1.011 vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para prestar o seguinte:

ESCLARECIMENTOS

Termos em que,

Pede deferimento

Guarulhos, 03 de maio de 2.024.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – Nº 2.214

PERITO DO JUÍZO



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O Perito, em 14 de fevereiro de 2024, entregara seu laudo técnico pericial, fls. 949/998 dos autos, cujo objetivo foi determinar o valor de médio de mercado de 02 (duas) vagas de garagem.

Às fls. 1004/1007, houve a manifestação da parte executada solicitando esclarecimentos da perícia.

Às fls. 1015 a parte exequente concordou expressamente com o laudo pericial.

Por conseguinte, a fls. 1011, adveio o R. Despacho do MM. Juiz determinando que o Perito apresente os devidos esclarecimentos.



Avaliar Perícias FJR

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - PERITO JUDICIAL
ENGENHEIRO CIVIL TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS POSSESSÓRIAS EM GERAL USUCAPIÃO E PATOLOGIA CONSTRUTIVA

II - MANIFESTAÇÃO DA PARTE EXECUTADA

Argui, resumidamente, que:

O Ilustre assistente técnico relata, resumidamente, no que tange aos aspectos técnicos da perícia, que o valor indicado no laudo pericial pelas vagas de garagem avaliadas é menor que o praticado no mercado, uma vez que estão localizadas em bairro com boas opções de locomoção, além de próximas a instituições de ensino, centro de comércios e alimentação, além da área verde presente no local.

III - PELO PERITO

O Perito, de acordo com vistoria técnica “in loco”, apresentou seu laudo com o valor para duas vagas de garagens validos para Dezembro de 2023, confirmando o Laudo Pericial, conforme quadro inserido abaixo:

<p><u>VALOR ATUAL DAS GARAGENS:</u></p> <p><u>VALOR DA VAGA 1 – R\$ 38.000,00</u></p> <p><u>(Trinta e oito mil reais)</u></p> <p>- Válido para Dezembro de 2023 –</p> <p><u>VALOR DA VAGA 2 – R\$ 48.000,00</u></p> <p><u>(Quarenta e oito mil reais)</u></p> <p>- Válido para Dezembro de 2023 -</p>
--

A perícia foi realizada com base na NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP. A parte executada, no entanto, apresentou sua impugnação sem o acompanhamento de parecer técnico elaborado por profissional da engenharia civil, com argumentos rasos e sem fundamentos, o que dificulta na elaboração de respostas por este perito.

Aparentemente, a parte executada nem sequer leu os estudos detalhadamente expostos nas quase 50 laudas do laudo pericial apresentado, os quais são expressamente mantidos nos presentes esclarecimentos.

IV - CONCLUSÃO

Pelo exposto anteriormente, o Perito ratifica e reitera as conclusões contidas no laudo técnico pericial de fls. 949/998 dos autos.

V – ENCERRAMENTO

Esses Esclarecimentos contêm 04 (quatro) páginas digitadas em um único documento, incluindo esta que vai datada e assinada.

Assim sendo, este perito, acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição de V. Exa. para dirimir quaisquer outras dúvidas, que, porventura, venham a surgir

Em prudência ao disposto nos artigos 156 e seguintes do Código de Processo Civil, na Resolução n.º 233, do Conselho Nacional de Justiça e no Provimento n.º 2.306/2015, do Conselho Superior de Magistratura, se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do Tribunal de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>): "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

Pede deferimento

Guarulhos, 26 de abril de 2.024.



FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do IBAPE / SP – N.º 2.214

PERITO DO JUÍZO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

1ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, nº 29, 12º andar - sala 1205 - Vila Tijuco, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9254, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1042449-07.2016.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco do Brasil S/A.**
 Executado: **Wtr Industria e Logistica de Embalagens e outros**

Juíza de Direito: Dra. ANA CAROLINA MIRANDA DE OLIVEIRA

Vistos.

Às fls. 949/998 foi apresentado laudo pericial de avaliação de dois conjuntos de vagas de garagem com matrículas próprias, encontrando o valor de R\$ 38.000,00 e R\$ 48.000,00.

Impugnação do executado às fls. 1004/1007, esclarecimentos do perito às fls. 1018/1021.

Manifestação das partes às fls. 1021/1035 e 1036/1038.

Pois bem.

As manifestações da executada (fls. 1004/1007 e 1021/1035) sobre o laudo pericial não merecem guarida. O laudo foi bem elaborado por profissional de confiança deste Juízo, não tendo a executada sequer arguido qualquer elemento técnico capaz de contrair as conclusões do perito.

Ante o exposto, **HOMOLOGO** o laudo pericial de fls. 949/998 para os seus devidos fins.

Sobre a alegação de ilegalidade da penhora sobre as vagas de garagem e impossibilidade de alienação para terceiros estranhos ao condomínio, o tema já foi objeto de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
1ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, nº 29, 12º andar - sala 1205 - Vila Tijuco, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9254, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

apreciação pelo E. TJSP e a penhora foi confirmada no julgamento do agravo de instrumento n. 2090324-07.2020.8.26.0000.

Ressalta-se que, em eventual hasta pública, deverá ser observada a vedação para transferência a pessoas estranhas ao condomínio edilício (RECURSO ESPECIAL N. 2095402).

Assim, intime-se o exequente para, no prazo de 15 dias, manifestar-se sobre os termos de prosseguimento.

Intime-se.

Guarulhos, 29 de agosto de 2024.

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