



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

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DESTA COMARCA DE SUZANO/SP

AUTOS Nº 1048855-60.2018.8.26.0002

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III**, em face de **PATRIZIO AMATO**, 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

Suzano 10 de outubro 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

RESUMO

-Imóvel localizado na Rua Dois, atual Rua Sorocotuba , 51 – Edifício Sorocotuba III, Ap. Oceanic Tipo nº 42, bloco B, Guarujá, com área útil de 170,38 metros quadrados cada, Perímetro Urbano:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 1.011.430,00

(Um milhão, onze mil e quatrocentos e trinta reais).

Válido para outubro de 2.024.

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. 205, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel conforme, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III**, em face de **PATRIZIO AMATO**, em curso na **4ª. VARA CÍVEL - FORO DE SUZANO - SP, AUTOS Nº 1048855-60.2018.8.26.0002**.

Rua Dois, atual Rua Sorocotuba 51 – Edifício Sorocotuba III, Ap. Oceanic Tipo nº 42,
bloco B, Guarujá, 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. 205, a avaliação do valor de mercado do imóvel.

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 Sorocotuba (Prefeitura de Guarujá);
- Certidão Cadastral do Imóvel;
- Mapa de zoneamento da municipalidade



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 4ª 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.



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 07 de Agosto de 2024, às 11h30min.

O Sr. Antônio e Valdeci Franqueou o acesso ao imóvel

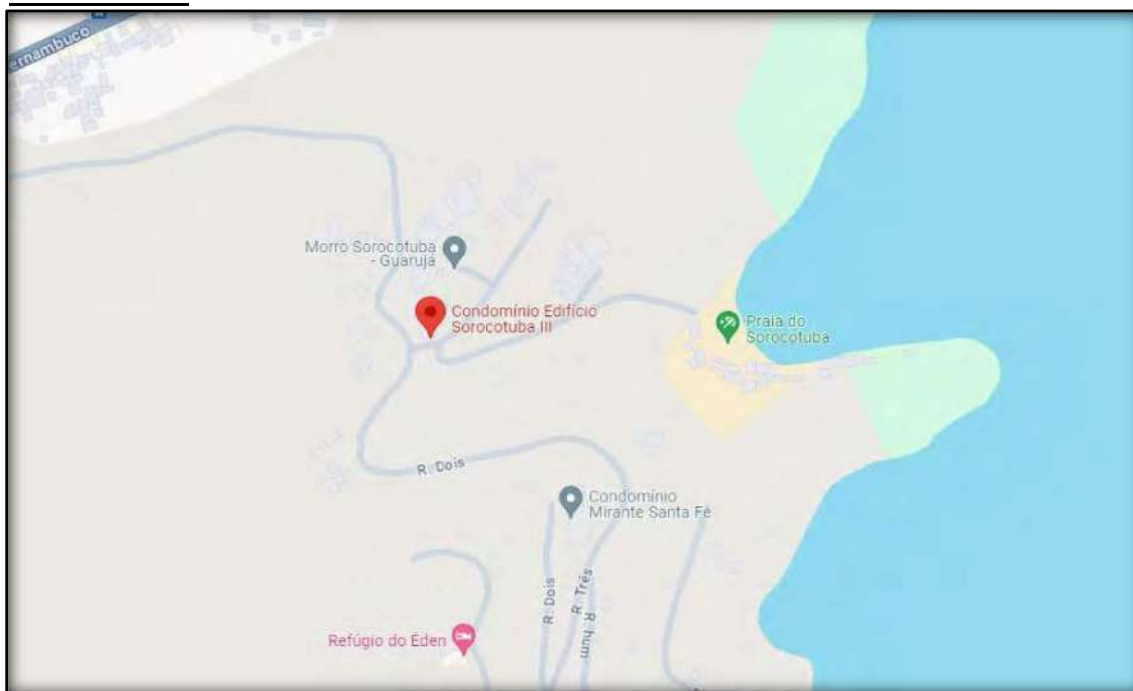
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se Rua Dois, atual Rua Sorocotuba, 51 – Edifício Sorocotuba III, Ap. Oceanic Tipo nº 42, bloco B, bairro Tortuga Balneário Santa Fé, Guarujá, esquina com a Rua Três.

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.

II. 2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

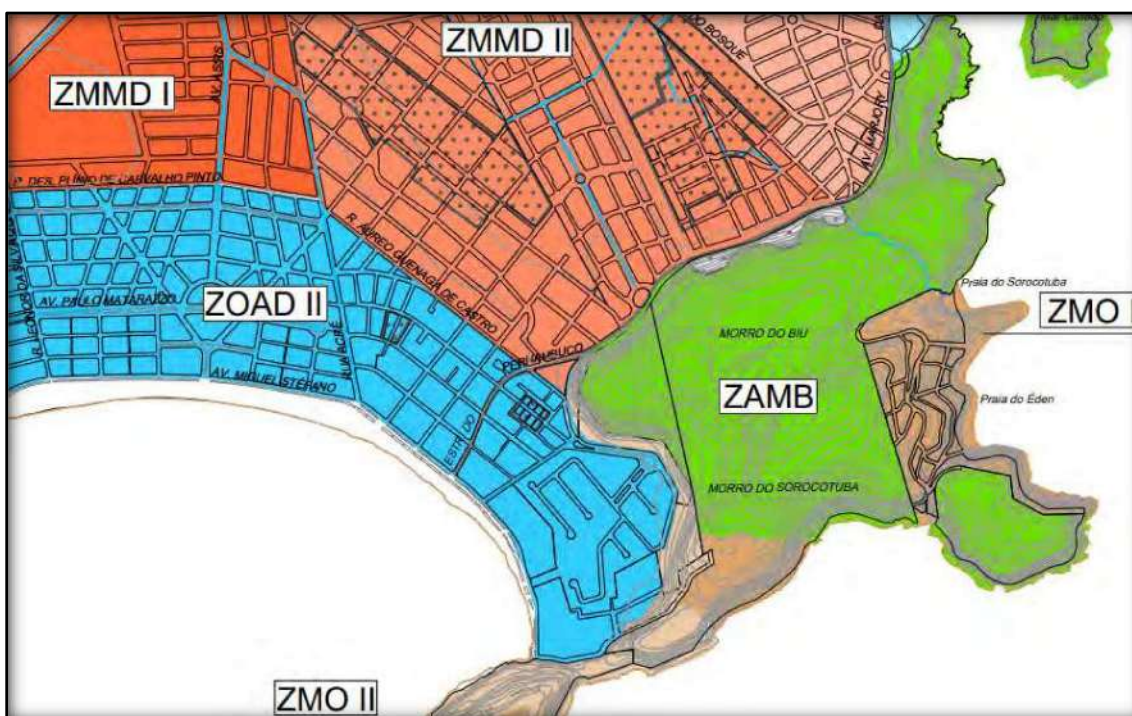
 MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA DE FINANÇAS DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
Certificamos que, para o imóvel situado à R. SOROCOTUBA nº 00051 , APTO.42 - RECANTO TORTUGA , GAR.1 VAGA DUPLA BL. H- sob Lançamento 3-0479-151-091, Proprietário(a) PATRIZIO AMATO , o valor venal para o exercício de 2024 , de acordo com a Lei Complementar nº 261/2019, atualizada pelo Decreto nº 15.800/2023 é de:	
Área do Terreno: 95,80 m2	Valor Venal R\$ 96.539,57
Noventa e Seis Mil, Quinhentos e Trinta e Nove Reais e Cinquenta e Sete Centavos	
Área Edificada: 349,04 m2	Valor Venal R\$ 507.366,28
Quinhentos e Sete Mil, Trezentos e Sessenta e Seis Reais e Vinte e Oito Centavos	
Valor Venal do Imóvel R\$ 603.905,85	
Seiscentos e Três Mil, Novecentos e Cinco Reais e Oitenta e Cinco Centavos	
Certidão emitida no dia: 09/09/2024	
Término das informações referentes a esta Certidão	

Fonte: Prefeitura municipal de Guarujá

2.1.3 - 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:

ZONA ZAMBI: Zona de proteção ambiental.





2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

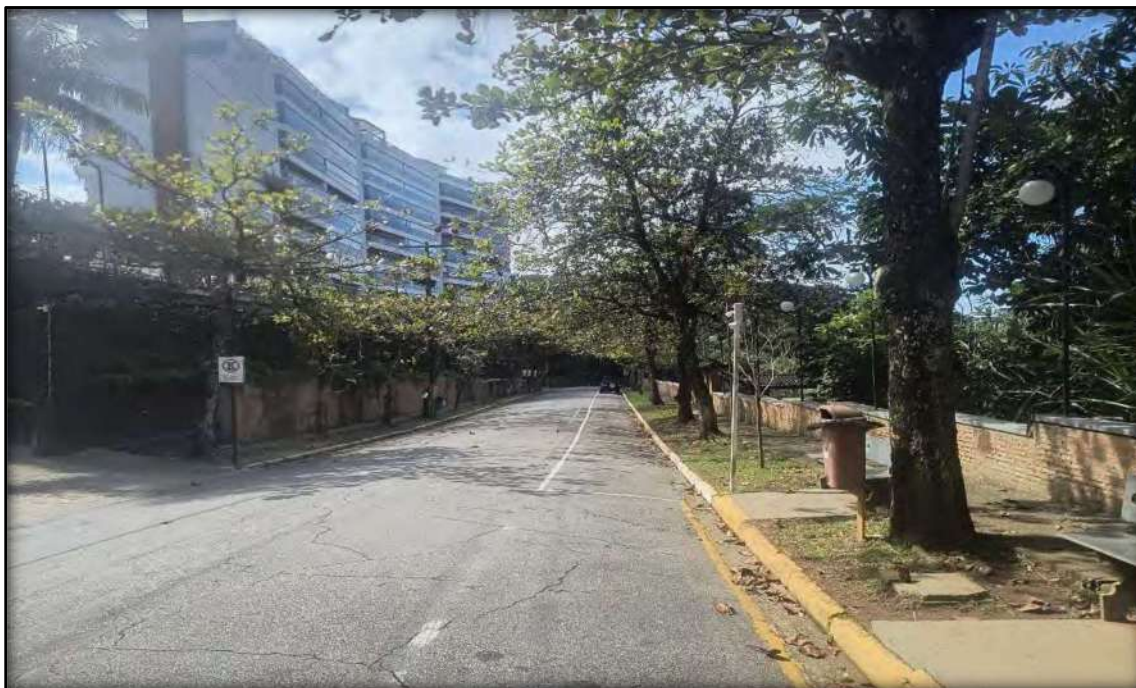
- ✓ - Pavimentação asfáltica;
- ✓ - Guias e sarjetas;
- ✓ - Rede de água;
- ✓ - Rede de esgoto;
- ✓ - Rede telefônica;
- ✓ - Rede de energia elétrica;
- ✓ - Iluminação pública a vapor de mercúrio;
- ✓ - Coleta de lixo;
- ✓ - Escola.

-FOTO 01-



VISTA DA RUA DOIS, ATUAL RUA SOROCOTUBA, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

-FOTO 02-



VISTA DA RUA DOIS, ATUAL RUA SOROCOTUBA, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



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.



2. - DO IMÓVEL:

2.1. - TERRENO

Condições no Solo e Superfície: O imóvel objeto possui topografia levemente aclave, formato irregular e superfície seca, está transcrito na matrícula 86.777- CRI de Guarujá, com inscrição cadastral nº 3-0479.151.091.

- ✓ **Topografia:** aclave, acima do nível da via;
- ✓ **Formato:** irregular;
- ✓ **Situação:** Frente Única.

Os apartamentos dos imóveis avaliando, possuem as seguintes características e dimensões:

Topografia: aclave;

Formato: irregular;

Área útil: 170,380m²;

Área privativa de garagem: 59,580m²;

Área de uso comum: 119,083m²;

Área total: 349,043m².

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 atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

2.2.2 – BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial.

- DO CONDOMÍNIO

O Condomínio possui portaria com comunicação por interfone, cancela automática, área de circulação, apartamentos separados em blocos, estacionamento.

- DA UNIDADE AVALIANDA

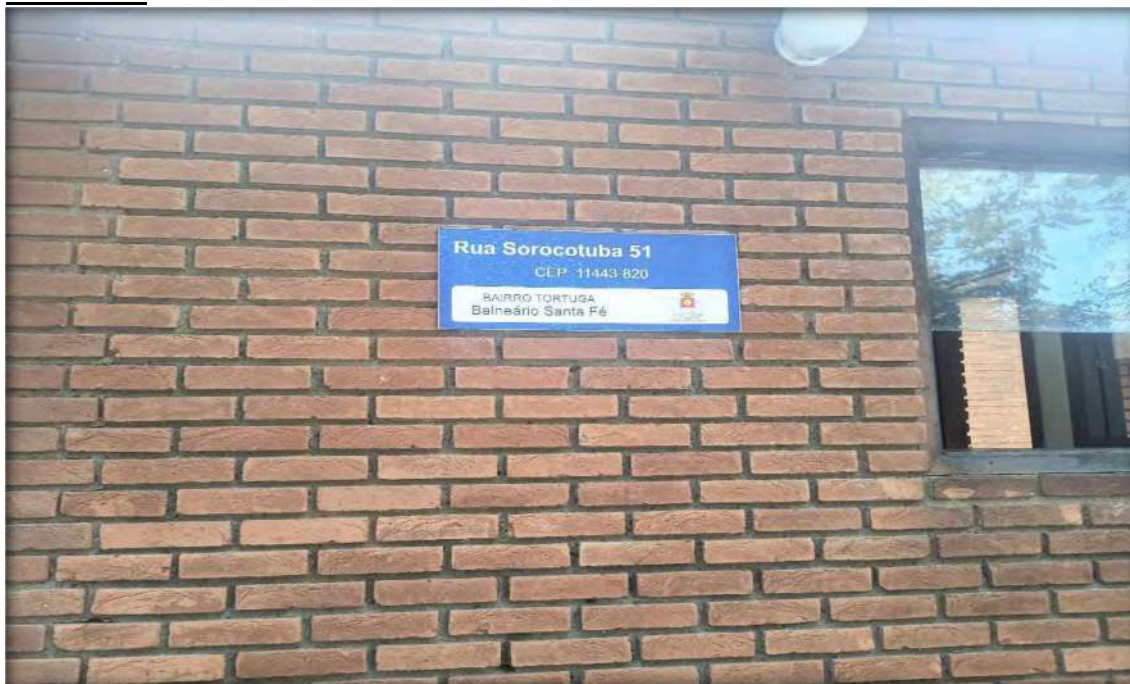
O apartamento se encontra no Edifício Sorocotuba III, apartamento Oceanic tipo nº 42, bloco B, objeto da presente avaliação, possuem área total de 349,043m².

FOTO 1:



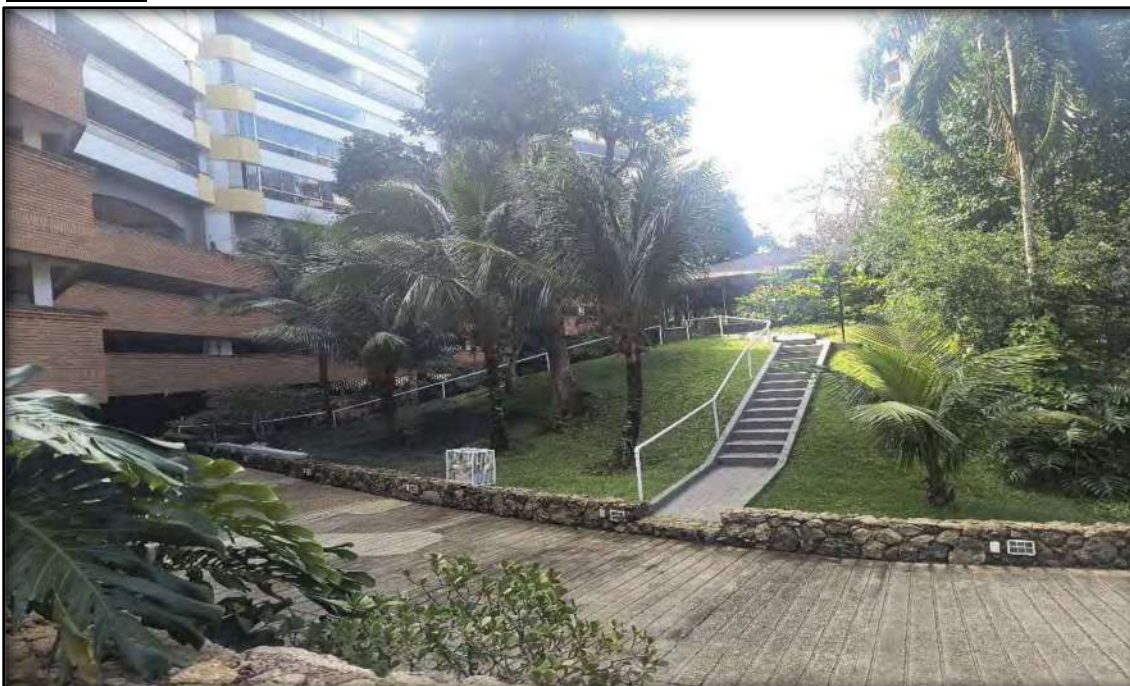
VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 2:



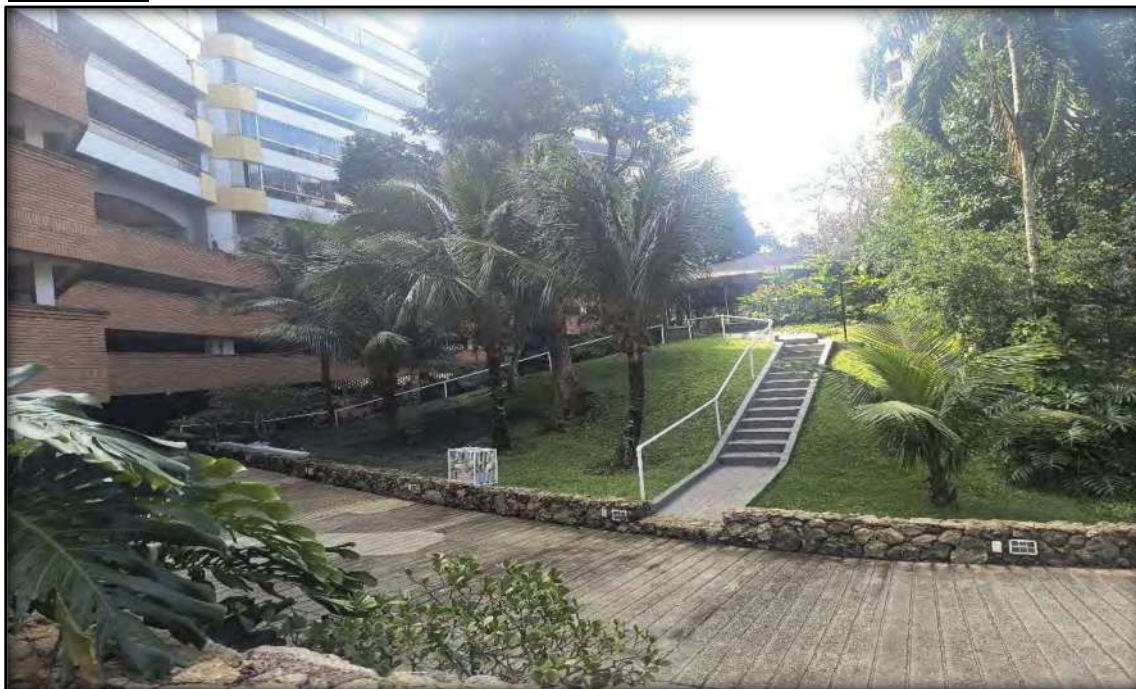
VISTA DO EMPLACAMENTO DA RUA DOIS, ATUAL RUA SOROCOTUBA

FOTO 3:



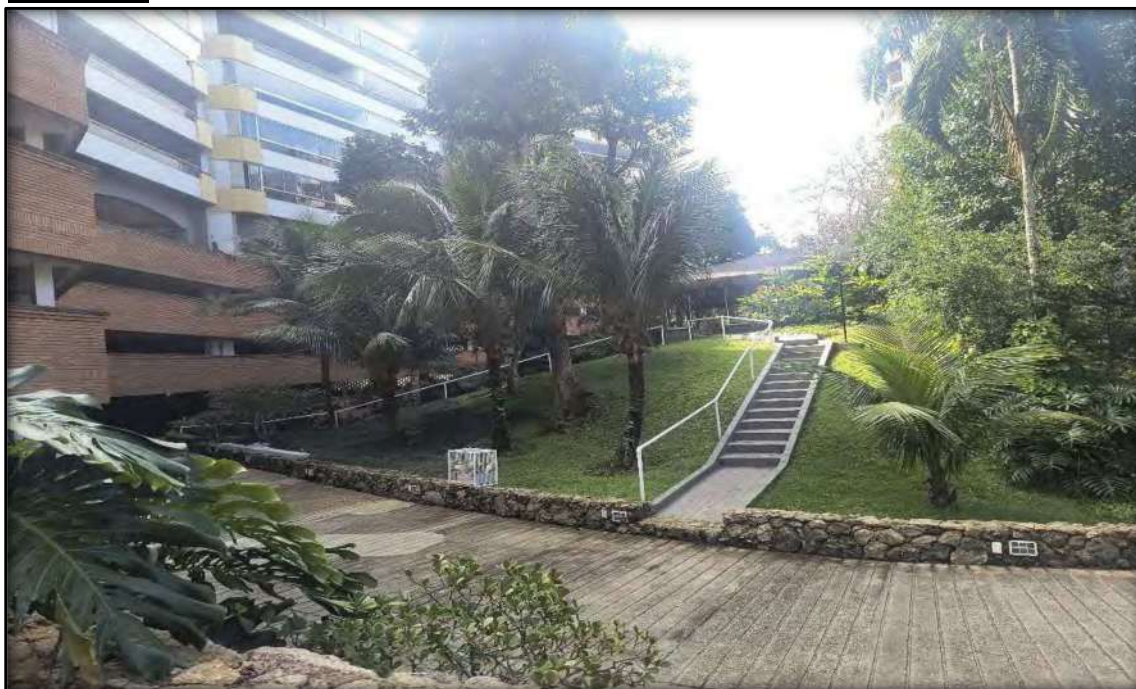
VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 4:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 5:



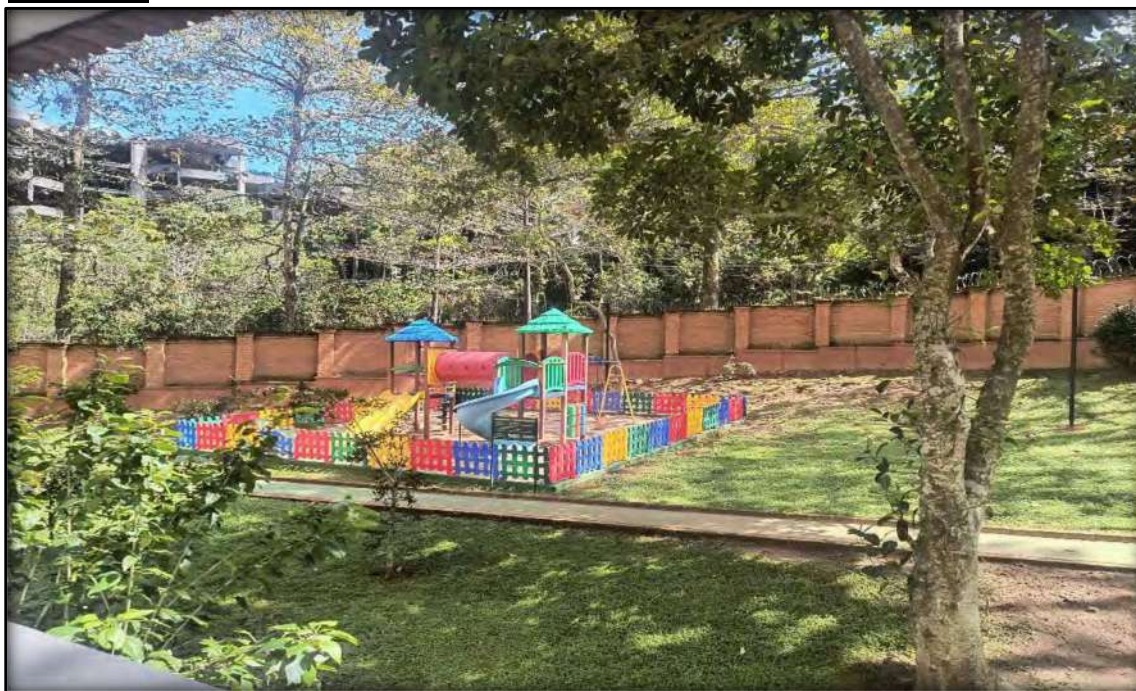
VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 6:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 7:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 8:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 9:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 10:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 11:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 12:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 13:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 14:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 15:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 16:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 17:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 18:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 19:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 20:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 21:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 22:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 23:



VISTA INTERNA DO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III.

FOTO 24:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 25:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 26:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 27:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 28:



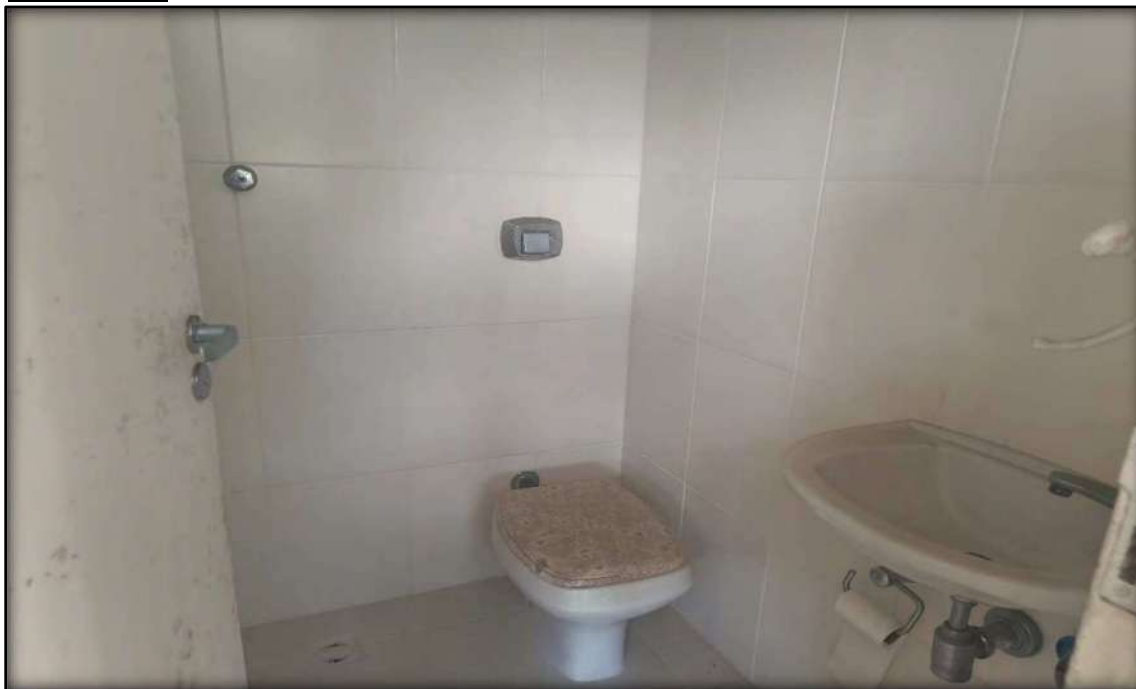
VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 29:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 30:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 31:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 32:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 33:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 34:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 35:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 36:



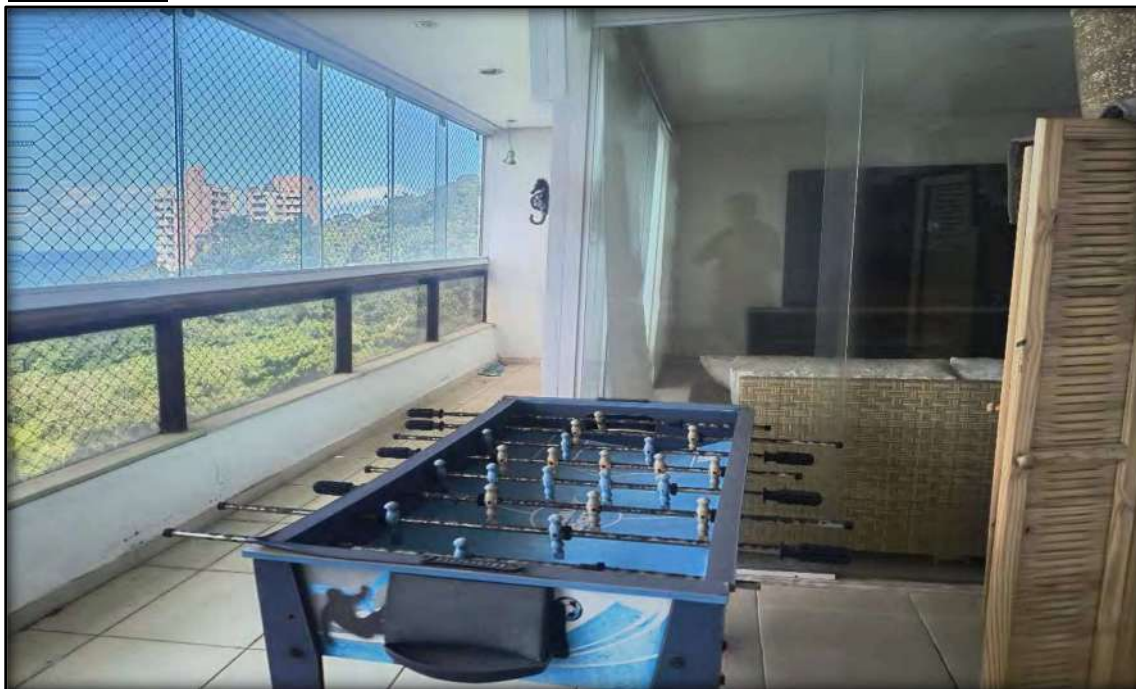
VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 37:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 38:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 39:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 40:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 41:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 42:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 43:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 44:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 45:



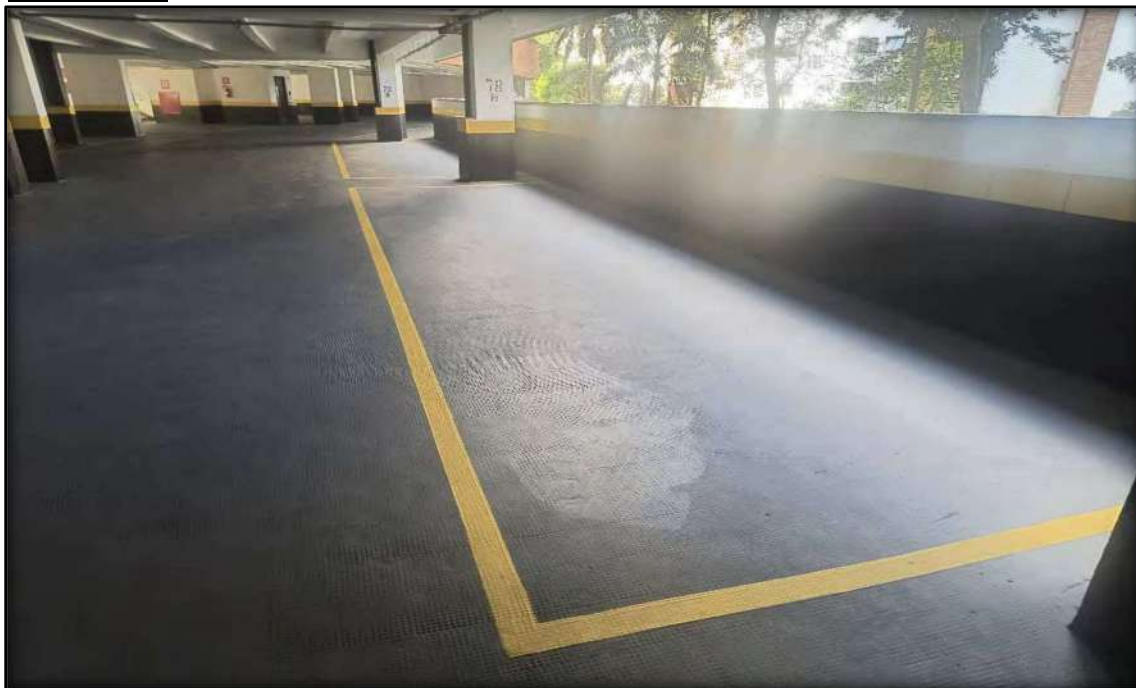
VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE ASPECTOS DAS BENFEITORIA DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 46:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE A GARAGEM UMA VAGA DUPLA.

FOTO 47:



VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 42 – OBSERVA-SE A GARAGEM UMA VAGA DUPLA.



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

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 228 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
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	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
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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	0,697	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	0,604	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 avalianda, 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.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma resultou em:

$$qmf = R\$ 5.055,70/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 5.055,70/m² (cinco mil, cinquenta e cinco reais e setenta centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Elementos	Valor Unitário
Ficha 01	R\$4.670,91/m ²
Ficha 02	R\$5.089,29/m ²
Ficha 03	R\$5.084,75/m ²
Ficha 04	R\$6.352,94/m ²
Ficha 05	R\$4.260,36/m ²
Ficha 06	R\$6.352,94/m ²
Ficha 07	R\$4.235,29/m ²
Ficha 08	R\$4.341,18/m ²
Ficha 09	R\$5.113,64/m ²
Média Saneada	R\$5.055,70/m²
Limite Superior (+30%)	<u>R\$6.572,41/m²</u>
Limite Inferior (-30%)	<u>R\$3.538,99/m²</u>



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

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:

$S = 170,380 \text{ m}^2$ (área útil);

$QMF = R\$ 5.055,70/\text{m}^2$ (pesquisa de mercado);

$Nvagas = 1,00$ (número de vagas);

$Svaga = 59,580\text{m}^2$ (área da vaga de garagem);

Substituindo e calculando:

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

$VI = (170,380 \text{ m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 59,580\text{m}^2) \times R\$ 5.055,70/\text{m}^2$

$VI = R\$ 1.011.429,07$

Ou, em números redondos:

R\$ 1.011.430,00

(Um milhão, onze mil e quatrocentos e trinta reais).



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 Dois, atual Rua Sorocotuba, 51 – Edifício Sorocotuba III, Ap. Oceanic Tipo nº 42, bloco B, Guarujá**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III**, em curso na **4ª. VARA CÍVEL - FORO DE SUZANO - SP, AUTOS Nº 1048855-60.2018.8.26.0002**, é de

R\$ 1.011.430,00

(Um milhão, onze mil e quatrocentos e trinta reais).

Válido para outubro de 2.024.

“Cumpre 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.”.

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 49 (quarenta e nove) 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.

Termos em que,
Pede deferimento

Suzano 10 de outubro 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

APÊNDICE I

Fichas de Pesquisas de Mercado elementos Comparativos.

FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO - Nº 01

Contato: Gerson Rodrigo Cusato		Telefone: (11) 94813-0000
Código: 2539167730		
Endereço do Imóvel: Rua Sorocotuba, 51		Bairro: Morro Sorocotuba
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morro-sorocotuba-bairros-guaruja-com-garagem-165m2-venda-RS856000-id-2539167730/		
Município: Guarujá		Estado: SP
CEP: 11440-000		
A. Terreno: 165,00 m ²	Preço de oferta - Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta - Venda: R\$ 856.000,00	Preço Venda por M ² : 5.187,88
Área Construída: m ² / Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" 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:

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 checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" 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 checked="" 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	Frente: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
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"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

SERVICOS 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:

OFERTA	R\$ 856.000,00x 0,90 = R\$ 770.400,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 770.400,00/165 m ² = R\$4.670,91/m²

Local do imóvel:



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 02

Contato: Leardi Butantã 217		Telefone: (11) 2372-9551
Código: 2703434359		
Endereço do Imóvel: Rua Sorocotuba, 51		Bairro: Morro Sorocotuba
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morro-sorocotuba-bairros-guaruja-com-garagem-168m2-venda-RS950000-id-2703434359/		
Município: Guarujá	Estado: SP	CEP: 11440-000
A. Terreno: 168,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 950.000,00	Preço Venda por M ² : 5.654,76
Área Construída: m ² / Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" 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:

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 checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" 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 checked="" 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	Frente: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
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 checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes



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

SERVICOS 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:

OFERTA	R\$ 950.000,00x 0,90 = R\$ 855.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 855.000,00/168 m ² = R\$5.089,29/m²

Local do imóvel:



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 03

Contato: Factual Negócios Imobiliários Enseada		Telefone: (13) 2191-1800
Código: 2606171294		
Endereço do Imóvel: Rua Sorocotuba, 51		Bairro: Morro Sorocotuba
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morro-sorocotuba-bairros-guaruja-com-garagem-177m2-venda-RS1000000-id-2606171294/		
Município: Guarujá		Estado: SP
CEP: 11440-000		
A. Terreno: 177,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 1.000.000,00	Preço Venda por M ² : 5.649,71
Área Construída: m ² / Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" 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:

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 checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" 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"/>		Coefficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" 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	Frente: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
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 checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes



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

SERVICOS 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:

OFERTA	R\$ 1.000.000,00x 0,90 = R\$ 900.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 900.000,00/177 m ² = R\$5.084,75/m²

Local do imóvel:



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 04

Contato: B E G Imóveis		Telefone: (11) 2592-9030
Código: 2650178211		
Endereço do Imóvel: Rua Sorocotuba, 51		Bairro: Morro Sorocotuba
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-morro-sorocotuba-bairros-guaruja-com-garagem-170m2-venda-RS1200000-id-2650178211/		
Município: Guarujá		Estado: SP
CEP: 11440-000		
A. Terreno: 170,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 1.200.000,00	Preço Venda por M ² : 7.058,82
Área Construída: m ² / Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" 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:

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 checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" 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"/>		
		Coefficiente aproveitamento:

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" 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	Frente: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
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"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes



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

SERVICOS 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:

OFERTA	R\$ 1.200.000,00x 0,90 = R\$ 1.080.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 1.080.000,00/170 m ² = R\$6.352,94/m²

Local do imóvel:



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 05

Contato: Factual Negócios Imobiliários Enseada Código: 2568294711		Telefone: (13) 2191-1800
Endereço do Imóvel: Rua Sorocotuba, 51		Bairro: Morro Sorocotuba
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morro-sorocotuba-bairros-guaruja-com-garagem-169m2-venda-RS800000-id-2568294711/		
Município: Guarujá	Estado: SP	CEP: 11440-000
A. Terreno: 169,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 800.000,00	Preço Venda por M ² : 4.733,73
Área Construída: m ² / Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" 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:

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 checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" 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 checked="" 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	Frente: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
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 checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes



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

SERVICOS 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:

OFERTA	R\$ 800.000,00x 0,90 = R\$ 720.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 720.000,00/169 m ² = R\$4.260,36/m²

Local do imóvel:



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 06

Contato: Praias Imobiliária Guarujá		Telefone: (13) 3398-4000
Código: 2568294711		
Endereço do Imóvel: Rua Sorocotuba, 51		Bairro: Morro Sorocotuba
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-morro-sorocotuba-bairros-guaruja-com-garagem-170m2-venda-RS1200000-id-2738241926/		
Município: Guarujá		Estado: SP
CEP: 11440-000		
A. Terreno: 170,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 1.200.000,00	Preço Venda por M ² : 7.058,82
Área Construída: m ² / Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" 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:

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 checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" 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 checked="" 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	Frente: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
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"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes



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

SERVICOS 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:

OFERTA	R\$ 1200.000,00x 0,90 = R\$ 1.080.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 1.080.000,00/170 m ² = R\$6.352,94/m²

Local do imóvel:



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 07

Contato: SMH Imoveis Código: 2645640188		Telefone: (13) 97800-2440
Endereço do Imóvel: Rua Sorocotuba, 51		Bairro: Morro Sorocotuba
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morro-sorocotuba-bairros-guaruja-com-garagem-170m2-venda-RS800000-id-2645640188/		
Município: Guarujá	Estado: SP	CEP: 11440-000
A. Terreno: 170,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 800.000,00	Preço Venda por M ² : 4.705,88
Área Construída: m ² / Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" 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:

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 checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" 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 checked="" 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	Frente: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
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 checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes



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

SERVICOS 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"/>

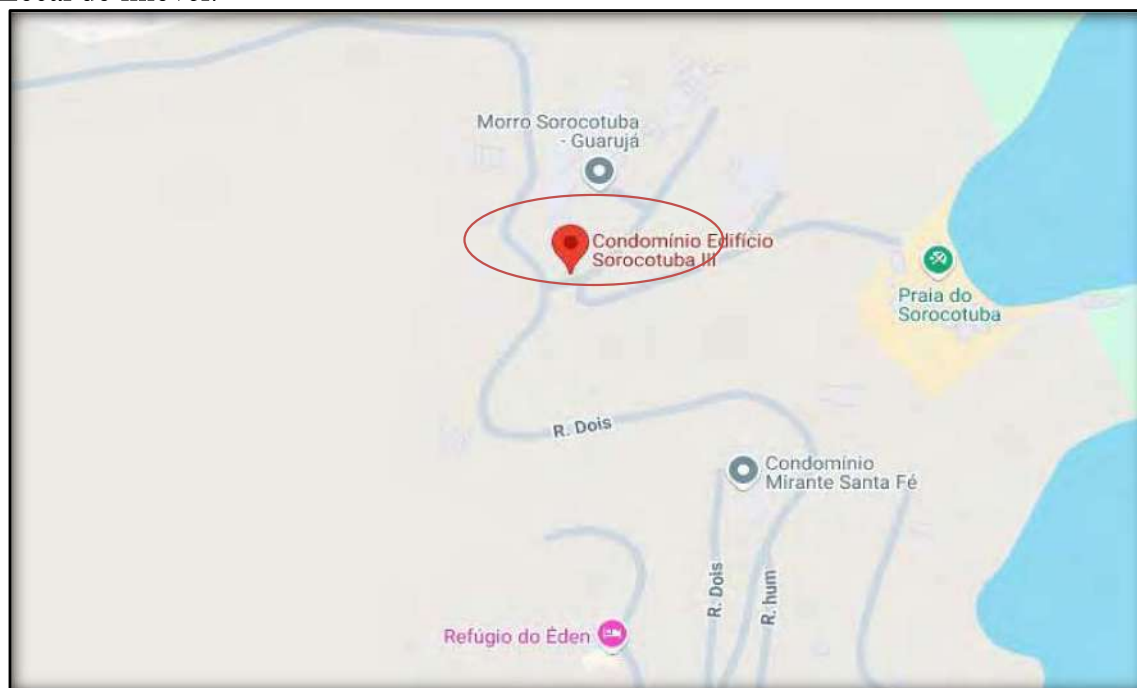
VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

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:

OFERTA	R\$ 800.000,00x 0,90 = R\$ 720.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 720.000,00/170 m ² = R\$4.235,29/m²

Local do imóvel:



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 08

Contato: SMH Imoveis		Telefone: (13) 97800-2440
Código: 2645636038		
Endereço do Imóvel: Rua Sorocotuba, 51		Bairro: Morro Sorocotuba
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morro-sorocotuba-bairros-guaruja-com-garagem-170m2-venda-RS820000-id-2645636038/		
Município: Guarujá	Estado: SP	CEP: 11440-000
A. Terreno: 170,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 820.000,00	Preço Venda por M ² : 4.823,53
Área Construída: m ² / Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" 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:

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 checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" 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 checked="" 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	Frete: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
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"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes



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

SERVICOS 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"/>

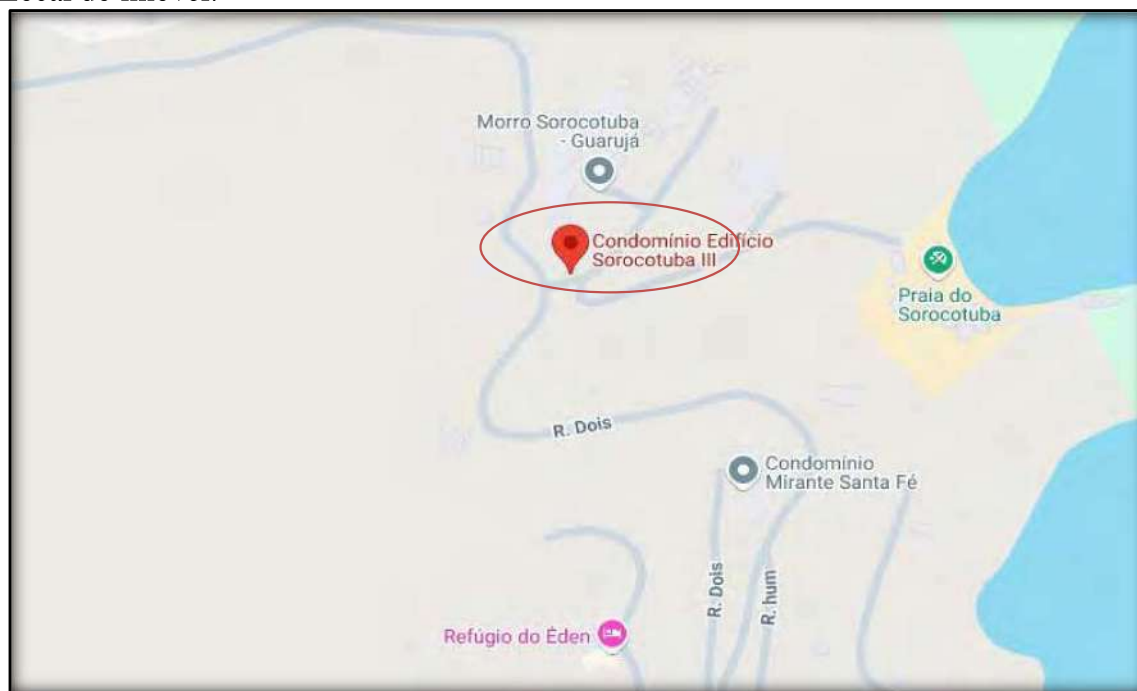
VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

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:

OFERTA	R\$ 820.000,00x 0,90 = R\$ 738.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 738.000,00/170 m ² = R\$4.341,18/m²

Local do imóvel:



FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO – Nº 09

Contato: Guaruja Beach Imóveis Código: 2609647975		Telefone: (13) 3357-5586
Endereço do Imóvel: Rua Sorocotuba, 51		Bairro: Morro Sorocotuba
Ponto de Referência: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morro-sorocotuba-bairros-guaruja-com-garagem-176m2-venda-RS1000000-id-2609647975/		
Município: Guarujá	Estado: SP	CEP: 11440-000
A. Terreno: 176,00 m ²	Preço de oferta – Aluguel (Fo):	Preço Aluguel por M ² :
	Preço de oferta – Venda: R\$ 1.000.000,00	Preço Venda por M ² : 5.681,82
Área Construída: m ² / Área Aberta: m ² /Área Fechada:/ Non Edificandi:		
<input type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel		
Data da venda/oferta ___/___/___ <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta		
<input checked="" 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:

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 checked="" type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Industria	<input checked="" 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 checked="" 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	Frente: 12m	Fundo: 12m	Laterais: 25m	
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 checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes



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

SERVICOS 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"/>

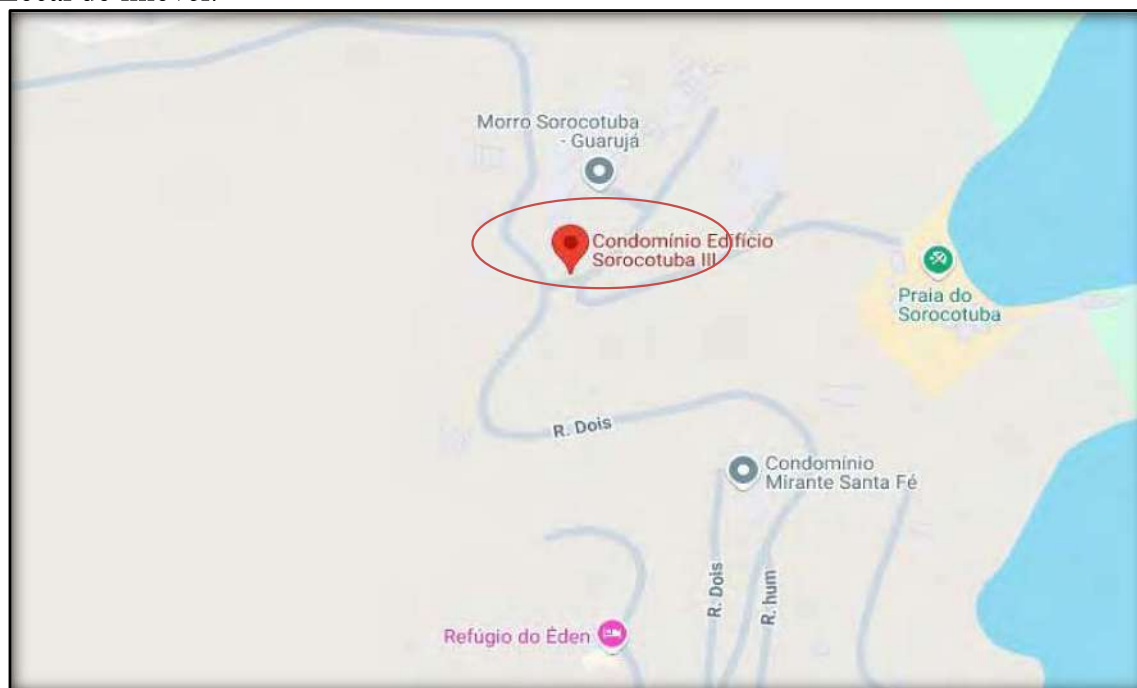
VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

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:

OFERTA	R\$ 1.000.000,00x 0,90 = R\$ 900.000,00
TESTADA:	Não será aplicado
PROFUNDIDADE:	Não será aplicado
ESQUINA:	Não será aplicado
TOPOGRAFIA:	Não será aplicado
ÍNDICE FISCAL:	Não será aplicado
VALOR UNITÁRIO	R\$ 900.000,00/176 m ² = R\$5.113,64/m²

Local do imóvel:





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 1.011.430,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/10/2024 a 01/04/2026

		Dados calculados	
Fator de correção do período	547 dias		1,075595
Percentual correspondente	547 dias		7,559511 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)		R\$ 1.087.889,16
Sub Total	(=)		R\$ 1.087.889,16
Valor total	(=)		R\$ 1.087.889,16

[Retornar](#) [Imprimir](#)