

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO DA COMARCA DE GUARULHOS - SP****Nº de folhas:** 19 (dezenove)**Nº do Processo:** 1043591-02.2023.8.26.0224**Requerente (s):** Rosemary Lavelis Froes Gobato**Requerido (s):** Imobiliária e Comercial Pirucaia Ltda e outro

ADRIANA CAMARGO GOMES, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada e compromissada nos autos do Processo em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o:

**LAUDO TÉCNICO
AVALIATÓRIO**

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 DESENVOLVIMENTO	3
2.1 Vistoria.....	3
2.2 Localização.....	3
2.3 Caracterização do Imóvel	6
2.3.1 Junto ao Município	6
2.3.2 Junto ao Registro de Imóveis	8
2.4 Diagnósticos do Local	9
2.4.1 Benfeitorias e Estado da Edificação	9
2.4.3 Critérios e Metodologias Aplicadas para Avaliação	10
2.4.4 Cálculo do Valor das Benfeitorias.....	10
2.4.5 Cálculo do Valor do Terreno	12
2.4.6 Cálculo do Valor Total	14
3 CONCLUSÕES.....	15
4 RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	15
4.1 Quesitos dos Autores	15
5 ENCERRAMENTO	19

1 INTRODUÇÃO

Este laudo tem como objetivo apurar o valor de venda do imóvel localizado na Rua Vanda Célia Amaral de Oliveira ou Rua Dezenove, nº 41 (antigo nº 19B) e nº 45 (antigo s/nº), bairro Parque Continental I, Guarulhos – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 081.30.90.0243.00.000 e 081.30.90.0238.00.000 e nas Matrículas 98.368 (lote 19B, quadra 20) e 98.367 (lote 19A, quadra 20) do 2º CRI de Guarulhos.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Vistoria

No dia 30/07/2024, foi realizada a vistoria por esta signatária, conforme agendamento prévio de fls. 150/151 dos autos.

2.2 Localização

Imóvel de nº 41 (antigo nº 19B) e nº 45 (antigo s/nº) da Rua Vanda Célia Amaral de Oliveira ou Rua Dezenove, bairro Parque Continental I, Guarulhos – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 081.30.90.0243.00.000 e 081.30.90.0238.00.000 e nas Matrículas 98.368 (lote 19B, quadra 20) e 98.367 (lote 19A, quadra 20) do 2º CRI de Guarulhos.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

A região é dotada dos principais melhoramentos urbanos e é ocupada por residências de padrão construtivo simples/médio e por comércios locais.

Rua do imóvel vistoriado.



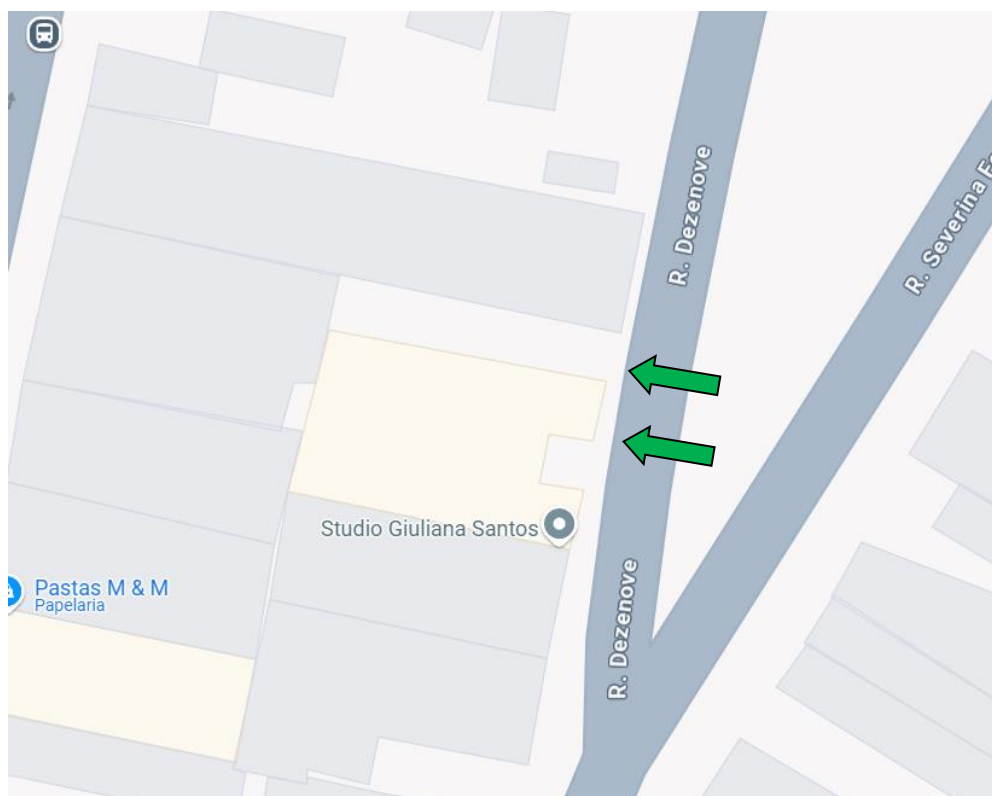
Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Frente do imóvel vistoriado.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria e Google Street View.

Localização aproximada do imóvel vistoriado.



Fonte: Google Maps.

Localização do imóvel vistoriado.



Fonte: Guarageo, 2023.

2.3 Caracterização do Imóvel

2.3.1 Junto ao Município

Certidão de Valor Venal.



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 5806170/2024

Certidão emitida em Guarulhos, 21 de Outubro de 2024 às 16:31:53.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de IMOB E CONSTR CONTINENTAL LTDA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA VANDA CELIA AMARAL DE OLIVEIRA, lote(s) 19-B, quadra 20 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento PQ CONTINENTAL GL 1 sob o nº 41, com área de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), e fração ideal de 100,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 215,60 m² (duzentos e quinze metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **081.30.90.0243.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO), de R\$ 65.186,79 (SESSENTA E CINCO MIL E CENTO E OITENTA E SEIS REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO), de R\$ 265.644,81 (DUZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL E SEISCENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 330.831,60 (TREZENTOS E TRINTA MIL E OITOCENTOS E TRINTA E UM REAIS E SESSENTA CENTAVOS).

Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos.

Certidão de Valor Venal.



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

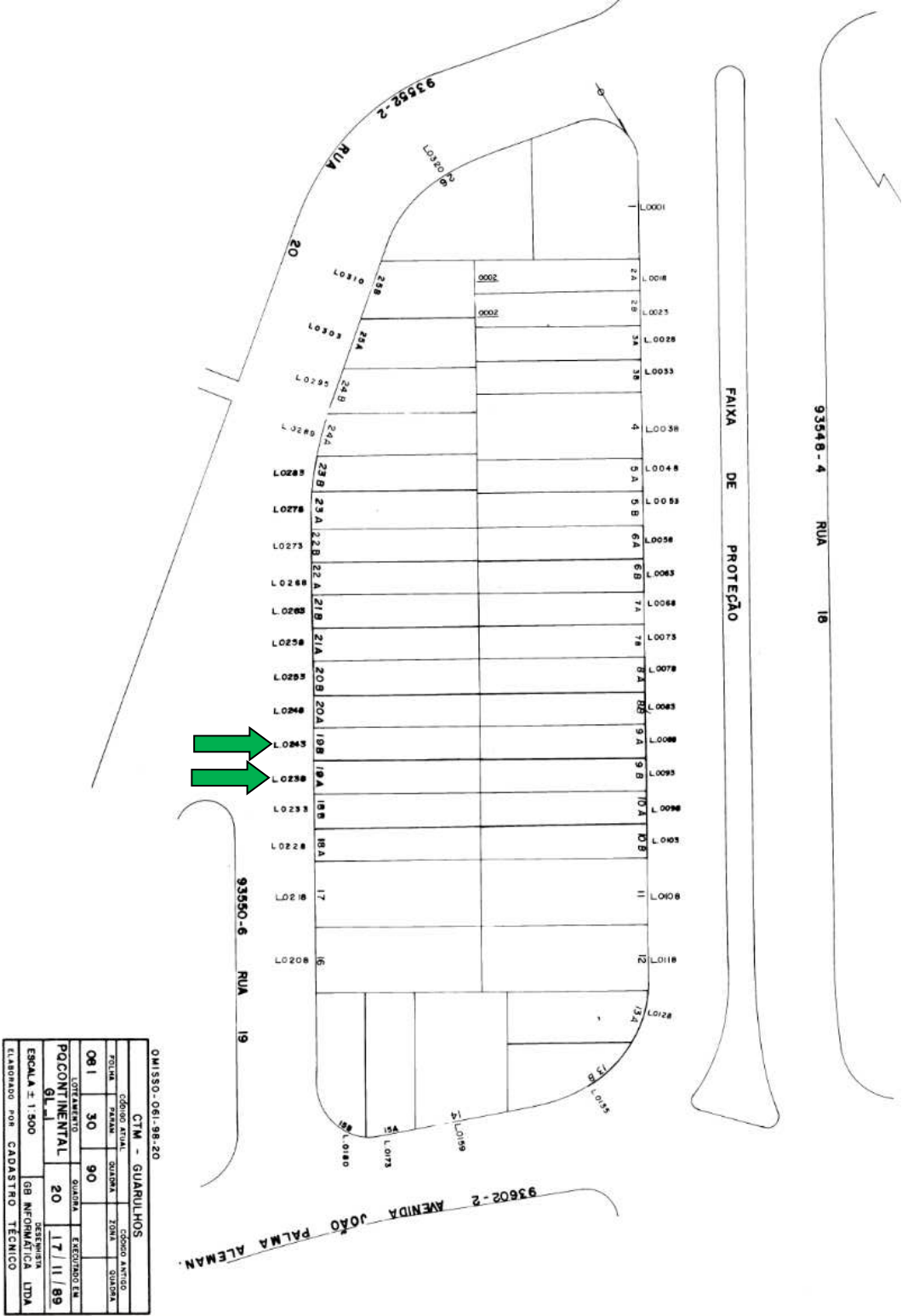
CERTIDÃO Nº 5813394/2024

Certidão emitida em Guarulhos, 21 de Outubro de 2024 às 17:06:51.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de IMOB E CONSTR CONTINENTAL LTDA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA VANDA CELIA AMARAL DE OLIVEIRA, lote(s) 19-A, quadra 20 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento PQ CONTINENTAL GL 1 sob o nº, com área de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), e fração ideal de %, inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **081.30.90.0238.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO), de R\$ 65.186,79 (SESSENTA E CINCO MIL E CENTO E OITENTA E SEIS REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS)

Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos.

Quadra Fiscal e a localização aproximada do imóvel vistoriado.



Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos.

Zoneamento de acordo com o Plano Diretor do Município, que define o uso e ocupação do solo. Classificação: **Zona de Uso Diversificado 3 (ZUD3)**.



Fonte: Guarugeo, Lei 7888/2021.

2.3.2 Junto ao Registro de Imóveis

Matrícula 98.367 do 2º CRI de Guarulhos, correspondente ao imóvel de nº 45, lote 19A, quadra 20.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS-SP

matrícula 98.367 ficha 01

Guarulhos, 15 de julho de 2005.

IMÓVEL: Um terreno, constituído de parte do lote n.º 19, da quadra n.º 20, do loteamento denominado "Parque Continental", situado no bairro do Picanço, identificado pela Municipalidade local, como lote n.º 19-A, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, medindo 5,00ms. (cinco metros) de frente para a Rua 19 (Dezenove), igual medida nos fundos; 25,00ms. (vinte e cinco metros) da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 18, do lado esquerdo com o lote 19-B (remanescente do lote 19), e, nos fundos confronta com parte do lote 09, encerrando uma área de 125,00ms2 (cento e vinte e cinco metros quadrados).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 081.30.90.0238.00.000.

Matrícula 98.368 do 2º CRI de Guarulhos, correspondente ao imóvel de nº 41, lote 19B, quadra 20.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS-SP

matrícula 98.368 ficha 01

Guarulhos, 15 de julho de 2005.

IMÓVEL: Um terreno, constituído de parte do lote n.º 19, da quadra n.º 20, do loteamento denominado "Parque Continental", situado no bairro do Picanço, identificado pela Municipalidade local, como lote n.º 19-B, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, medindo 5,00ms. (cinco metros) de frente para a Rua 19 (Dezenove), igual medida nos fundos; 25,00ms. (vinte e cinco metros) da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 19-A (remanescente do lote 19), do lado esquerdo com o lote 20, e, nos fundos confronta com parte do lote 09, encerrando uma área de 125,00ms² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 081.90.90.0243.00.000.

2.4. Diagnósticos do Local

2.4.1. Benfeitorias e Estado da Edificação

Existe uma construção residencial composta de 02 pavimentos sobre um terreno de 125,00 m² e área construída de 215,60 m² e um terreno sem benfeitorias com área de 125,00 m², conforme com as informações contidas nos documentos da Municipalidade.

De acordo com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP, do ano de 2019, as benfeitorias existentes no imóvel vistoriado, podem ser classificadas quanto ao seu estado de conservação como "**Necessitando de Reparos Simples a Importantes**". Já seu padrão construtivo se enquadra no grupo "**Casa Residencial Padrão Simples**".

No dia da vistoria, não foi possível acessar o interior do imóvel avaliando, pois, a inquilina Laís Fabro Rodrigues não autorizou. Ela informou residir no local há 1 mês e que alugou diretamente na Imobiliária e Construtora Continental.

Sendo assim, como previsto na ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, no item "7.3.5.2 - Impossibilidade de Vistoria", a avaliação será feita de forma indireta.

2.4.3. Critérios e Metodologias Aplicadas para Avaliação

Para o desenvolvimento do presente trabalho, foram adotados os estudos e normas relacionados abaixo:

ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais

ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos

Norma Básica para Perícias de Engenharia – IBAPE-SP

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II**.

2.4.4 Cálculo do Valor das Benfeitorias

Será utilizado para o cálculo do valor das benfeitorias o método baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – SP – Atualização 2.019”, onde:

Valor da Benfeitoria = Área x Padrão Construtivo x Fator Obsolescência (*calculado na tabela abaixo*) x R8N

Sendo:

Área (imóvel nº 41): 215,60 m²

Padrão Construtivo: “2.4 - Casa Residencial Padrão Simples – Índice Médio = 1,497”

Estado de Conservação: “F – Necessitando de Reparos Simples a Importantes – Depreciação = **33,20** (%)”

R8N: **2.024,50 R\$/m²** para setembro de 2024 (Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721)

Benfeitorias	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	Estado de Conservação	Depreciação (%)	Fator Obsolescimento	Valor da Benfeitoria (R\$)
imóvel nº 41	2.024,50	2.4 - Casa Padrão Simples	1,497	215,60	70,00	20%	40,00	F	33,20%	0,4945	323.090,48
	R8N Setembro 2024	R\$ 2.024,50								Total	R\$ 323.090,48

2.4.5 Cálculo do Valor do Terreno

Será utilizado para o cálculo do valor do terreno o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, praticado na região geoeconômica próxima a localização da área vistoriada. Os cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos elementos comparativos em relação ao avaliando. Foram realizadas pesquisas na região do imóvel visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Fatores Utilizados:

Fator Localização: Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado;

* Índice Fiscal do imóvel avaliando, de acordo com a Legislação Municipal nº 5.753/2001, Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos

códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), ano de referência – 2012: código 430 – correspondente a **IF = 121,1172**.

Fator Oferta: Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 0,90, a fim de compensar a superestimativa da oferta;

Fator Topografia: Examina-se a topografia do terreno avaliando e dos comparativos (plana, declive, etc.);

Fator Área: Corrige as diferenças entre as áreas da amostra e do avaliando, utilizando a seguinte fórmula:

- Quando as diferenças entre as áreas < 30%: $Fa = (amostra / avaliando)0,25$
- Quando as diferenças entre as áreas > 30%: $Fa = (amostra / avaliando)0,125$

Pesquisa de Mercado



Amostra	Localização	Valor de Venda	Ofertante	Código da Oferta	Padrão Construtivo
1	Rua Severina Ferreira da Silva Almeida, 222 - Parque Continental I	R\$ 629.000,00	Zuccaro imóveis - (11) 2408-7888	CA4589	Casa Padrão Simples
2	Avenida João Palma Aleman, 698 - Parque Continental I	R\$ 540.000,00	Aliança imóveis - (11) 2442-3101	AI43118	Casa Padrão Simples
3	Avenida João Palma Aleman, 702 - Parque Continental I	R\$ 545.000,00	Aliança imóveis - (11) 2442-3101	AI38423	Casa Padrão Simples
4	Avenida João Palma Aleman, 640 - Parque Continental I	R\$ 450.000,00	Agiliza imóveis - (11) 98642-7765	CA69	Casa Padrão Simples
5	Avenida João Palma Aleman, 700 - Parque Continental I	R\$ 499.000,00	Eduardo Paixão Negócios Imobiliários - (11) 2451-7000	TE0192	Terreno

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Valor Negociado (deduzidas benfeitorias)	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1		2		3		Vu homogeneizado (R\$/m²)
						Fator Localização		Fator Topografia		Fator Área - Fa		
						Índice Fiscal	FI	Fator Topografia	Ft	Área do Terreno (m²)	Fa	
Avaliando						121,12		1,00		125,00		
1	629.000,00	0,9	253.090,24	125,00	1.822,25	140,74	0,8606	1,00	1,0000	125,00	1,0000	1.568,15
2	540.000,00	0,9	292.477,55	125,00	2.105,84	146,98	0,8240	1,00	1,0000	125,00	1,0000	1.735,25
3	545.000,00	0,9	369.575,45	125,00	2.660,94	146,98	0,8240	1,00	1,0000	125,00	1,0000	2.192,67
4	450.000,00	0,9	295.029,42	125,00	2.124,21	146,98	0,8240	1,00	1,0000	125,00	1,0000	1.750,39
5	499.000,00	0,9	499.000,00	250,00	1.796,40	146,98	0,8240	1,00	1,0000	250,00	0,8409	1.194,46
											Média	1.688,19
											Lim. Sup.	2.194,64
											Lim. Inf.	1.181,73

Todos os elementos se encontram dentro do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor unitário (R\$/m²) para o imóvel avaliando será de R\$ 1.688,19/m² para setembro de 2024.

Área do terreno (imóvel nº 41): 125,00 m²

Valor do terreno = Área terreno x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do terreno = 125,00 m² x 1.688,19 R\$/m² = R\$ 211.023,75

Área do terreno (imóvel nº 45): 125,00 m²

Valor do terreno = Área terreno x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do terreno = 125,00 m² x 1.688,19 R\$/m² = R\$ 211.023,75

Arredondando teremos **R\$ 211.000,00** (duzentos e onze mil reais – data base setembro de 2024)

2.4.6 Cálculo do Valor Total (*Método Evolutivo*)

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias

Valor do Imóvel = R\$ 211.023,75 + R\$ 323.090,48

Valor do Imóvel = R\$ 534.114,23

Arredondando teremos **R\$ 534.000,00** (quinhentos e trinta e quatro mil reais – data base setembro de 2024)

3. CONCLUSÕES

O valor de venda apurado para o imóvel localizado na Rua Vanda Célia Amaral de Oliveira ou Rua Dezenove, nº 41 (antigo nº 19B), bairro Parque Continental I, Guarulhos – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 081.30.90.0243.00.000 e Matrícula 98.368 (lote 19B, quadra 20) do 2º CRI de Guarulhos é de:

Valor de Venda = R\$ 534.000,00 (quinhentos e trinta e quatro mil reais – data base setembro de 2024)

O valor de venda apurado para o imóvel localizado na Rua Vanda Célia Amaral de Oliveira ou Rua Dezenove, nº 45 (antigo s/nº), bairro Parque Continental I, Guarulhos – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 081.30.90.0238.00.000 e Matrícula 98.367 (lote 19A, quadra 20) do 2º CRI de Guarulhos é de:

Valor de Venda = R\$ 211.000,00 (duzentos e onze mil reais – data base setembro de 2024)

4. RESPOSTAS AOS QUESITOS

4.1. Quesitos dos Autores

1. Queira o Senhor Perito informar qual a metodologia utilizada na avaliação, justificando a sua adoção;

R: Foi utilizado para o cálculo do valor do terreno o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, praticado na região geoeconômica próxima a localização da área vistoriada.

2. Queira o Senhor Perito caracterizar o imóvel objeto da lide, no que se refere às suas características físicas, de acabamento e estado de conservação;

R: Foram apresentadas estas características e classificações no decorrer do laudo.

3. Queira o Senhor Perito descrever o entorno do imóvel avaliando, sua localização e infraestrutura do logradouro, bem como o padrão e tipo de edificações situadas nas circunvizinhanças;

R: Imóvel de nº 41 (antigo nº 19B) e nº 45 (antigo s/nº) da Rua Vanda Célia Amaral de Oliveira ou Rua Dezenove, bairro Parque Continental I, Guarulhos – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 081.30.90.0243.00.000 e 081.30.90.0238.00.000 e nas Matrículas 98.368 (lote 19B, quadra 20) e 98.367 (lote 19A, quadra 20) do 2º CRI de Guarulhos. A região é dotada dos principais melhoramentos urbanos e é ocupada por residências de padrão construtivo simples/médio e por comércios locais.

4. Queira o Senhor Perito informar se identificou algum fator valorizante ou desvalorizante que possa influenciar no valor dos imóveis na região;

R: Não foi identificado nenhum fator.

5. Queira o Senhor Perito informar se inspecionou pessoalmente, cada um dos elementos amostrais, podendo aferir o seu padrão construtivo e estado de conservação, descrevendo-os em detalhes;

R: Os elementos comparativos são colhidos no dia da vistoria e também através de sites de venda de imóveis.

6. Queira o Senhor Perito, com base nas observações do imóvel objeto da presente lide, da região geoeconômica e do mercado imobiliário atual, estabelecer o seu grau de liquidez;

R: O imóvel está localizado em uma região que permite rapidez e facilidade em sua venda.

7. Queira o Senhor Perito, com base no quesito anterior, informar o valor do imóvel avaliando em caso de liquidação forçada, como é característico das vendas em leilão;

R: O valor de venda apurado para o imóvel localizado na Rua Vanda Célia Amaral de Oliveira ou Rua Dezenove, nº 41 (antigo nº 19B), bairro Parque

Continental I, Guarulhos – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 081.30.90.0243.00.000 e Matrícula 98.368 (lote 19B, quadra 20) do 2º CRI de Guarulhos é de:

Valor de Venda = R\$ 534.000,00 (quinhentos e trinta e quatro mil reais – data base setembro de 2024)

O valor de venda apurado para o imóvel localizado na Rua Vanda Célia Amaral de Oliveira ou Rua Dezenove, nº 45 (antigo s/nº), bairro Parque Continental I, Guarulhos – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 081.30.90.0238.00.000 e Matrícula 98.367 (lote 19A, quadra 20) do 2º CRI de Guarulhos é de:

Valor de Venda = R\$ 211.000,00 (duzentos e onze mil reais – data base setembro de 2024)

8. Queira o Senhor Perito apontar quantas vagas de carro há para o imóvel;

R: No imóvel de nº 41 são duas vagas, no de nº 45 é somente um terreno, sem benfeitorias.

9. Queira o Senhor Perito apontar se o imóvel está localizado próximo a pontos comerciais e vias de transporte público;

R: Sim. A região é dotada dos principais melhoramentos urbanos e é ocupada por residências de padrão construtivo simples/médio e por comércios locais.

10. Queira o Senhor Perito apontar se o imóvel está localizado em região de fácil locomoção de ônibus e metrô para o centro da cidade e demais bairros;

R: Sim. A região é dotada dos principais melhoramentos urbanos e é ocupada por residências de padrão construtivo simples/médio e por comércios locais.

11. Queira o Senhor perito informar se o imóvel encontra-se regularizado perante os órgãos competentes (Prefeitura Municipal);

R: Não foram apresentados documentos que comprovem a regularização das construções existentes no imóvel avaliando.

12. Queira o Senhor perito informar qual a qualidade dos materiais aplicados na construção;

R: Aparentemente são de boa qualidade, porém, como não foi possível acessar o interior no imóvel, não se pode detalhar internamente seus materiais.

13. Queira o Senhor perito informar qual a idade aparente da construção;

R: A construção tem idade aparente de 40 anos.

14. Queira o Senhor perito informar qual o estado de conservação da construção;

R: "F – Necessitando de Reparos Simples a Importantes – Depreciação = 33,20 (%)". Fator adotado sem acessar o interior do imóvel.

15. Queira o Senhor perito esclarecer se, no estado que se encontra, o imóvel avaliado é habitável;

R: Sim.

16. Queira o Senhor perito esclarecer se o imóvel avaliado possui rede elétrica e hidráulica e qual o estado destas;

R: Sim, possui toda infraestrutura, pois existem inquilinos residindo no local.

17. Queira o Senhor perito esclarecer o estado em que se encontram pisos e revestimentos do imóvel avaliado;

R: Como não foi possível acessar o interior no imóvel, não se pode detalhar internamente seus materiais.

18. Queira o Senhor perito esclarecer se o imóvel possui vasos sanitários, pias, lavabos, lavatórios, e qual o estado de conservação destes;

R: Como não foi possível acessar o interior no imóvel, não se pode detalhar internamente seus materiais. Porém, deve ser levado em consideração que existem inquilinos residindo no local.

19. Queira o Senhor perito esclarecer o material de fabricação e o estado de conservação do telhado do imóvel avaliado;

R: Aparentemente são telhas cerâmicas de boa qualidade. Porém, como não foi possível acessar o interior no imóvel, não se pode detalhar internamente seus materiais.

20. Queira o Senhor perito esclarecer se o imóvel avaliado possui goteiras ou infiltrações;

R: Não foi possível acessar o interior do imóvel para constatar possíveis infiltrações.

21. Queira o Senhor perito esclarecer se o imóvel avaliado possui portão de acesso;

R: Sim, possui portão em ambos.

5. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, esta signatária dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 19 (dezenove) folhas assinadas digitalmente.

Guarulhos, 22 de outubro de 2024.

ADRIANA CAMARGO GOMES

Perita Judicial / Engenheira Civil

CREA/SP - 5069471690



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	LOTE 01 - Matrícula 98.367
Valor Nominal	R\$ 211.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/09/2024 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	456 dias	1,058574
Percentual correspondente	456 dias	5,857441 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 223.359,20
Sub Total	(=)	R\$ 223.359,20
Valor total	(=)	R\$ 223.359,20

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