

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS-SP**

**PROCESSO Nº: 1037308-02.2019.8.26.0224**

**FABIANA CORREIA DE LIMA**, Perita Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **EVANDRO DE JESUS PEREIRA**, em face de executada **MARTHA SANTOS DE SOUZA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Por derradeiro, requer o levantamento dos honorários e a expedição do Alvará para liberação dos valores.

Neste termo,  
P. Deferimento.  
Guarulhos, 04 de Fevereiro de 2021.

**FABIANA CORREIA DE LIMA**  
PERITA AVALIADORA JUDICIAL  
CRECI/SP 133401-F  
CNAI 13233

## 1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se a presente de uma **AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **EVANDRO DE JESUS PEREIRA**, em face da executada **MARTHA SANTOS DE SOUZA**, nos autos do Processo nº 1037308-02.2019.8.26.0224 em curso na 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS /SP.

Por tratar-se de perícia , foi designada e honrada para desempenhar as funções de Perito Judicial, conforme R. Despacho de fls 121.

Competência do corretor de imóveis, Conforme Lei no 6530/78, Resolução COFECI no 1066/07 e Ato Normativo COFECI no 001/11.

ABNT NBR 14653-1, desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

## 2. ÂMBITO DA PERÍCIA

Pela análise dos autos , no entender da signatária , a perícia tem a seguinte finalidade precípua :

A Avaliação Mercadológica do imóvel localizado a **AVENIDA LUIZ GONZAGA DO NASCIMENTO, Nº163 - JARDIM NOVA PONTE ALTA - Guarulhos/SP. CEP 07179701.** Sob a Inscrição Cadastral de Nº 064.43.49.0001.23.068.

## 3. VISTORIA "in loco"

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por esta subscritora e sua equipe em companhia do **SR. EVANDRO DE JESUS PEREIRA** , portador da cédula de identidade CPF/MF: 624.768.745-15- e **Sra<sup>a</sup> MARTHA SANTOS DE SOUSA** , portadora do CPF/MF 093.088.808-10 - (moradora), na data de **10/12/2020** no período das **15:00** horas, analisando o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias do imóvel Avaliado. Visto a seguinte descrição :

" Um dormitório , Sala , Cozinha , Lavanderia e um Banheiro , Vaga para dois carros."

## 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - (Conforme Instrumento particular de compra e venda )

**IMÓVEL:** Medindo 5.1m<sup>2</sup> de frente de quem da Estrada Mato das Cobras olha para o lote; do lado esquerdo da frente aos fundos medindo 24.81m confrontando com o lote Nº 69, o lado direito medindo 24.97m confrontando com o lote Nº67: nos fundos medindo 4,96m confrontando com os lotes Nº25 e 26 .

3 - IMÓVEL			
Endereço:	ESTRADA MATO DAS COBRAS		
Bairro:	JARDIM NOVA PONTE	CEP:	07179-000
Cidade:	GUARULHOS	Estado:	SP
Quadra:	23	Lote:	68
Area(m <sup>2</sup> ):	124,84	Valor m <sup>2</sup> :	R\$ 135,50
Valor A Vista:	R\$ 16.915,82		
Descrição:	Medindo 5.1m de frente de quem da Estrada Mato das Cobras olha para o lote; do lado esquerdo da frente aos fundos medindo 24.81m confrontando com o lote Nº 69; o lado direito medindo 24.97m confrontando com o lote Nº 67; nos fundos medindo 4,96m confrontando com os lotes Nº 25 e 26		

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 064.43.49.0001.23.068 - Não há lançamento

04/02/2021

Certidão De Valor Venal por Imóvel



PREFEITURA DE GUARULHOS  
SECRETARIA DE FINANÇAS

**CERTIDÃO VALOR VENAL**

**CERTIDÃO Nº 48337/2021**

Certidão emitida em Guarulhos, 01 de Fevereiro de 2021 às 14:33:18.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de , tendo como compromissário, referente a um terreno localizado na , Lote: NAO HA, Quadra: NAO HA, Complemento: NAO HA sob o nº , com área de 0,00 m2 ( ) , e fração ideal de % , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº , possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2021 (DOIS MIL E VINTE E UM) , com o valor venal de R\$ 0,00 )

Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente - 2021.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico  
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>  
através do código abaixo:

FOA90AA09761A13760FB128E20984C435C

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:  
[www.guarulhos.sp.gov.br](http://www.guarulhos.sp.gov.br)

## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO, CIRCUNVIZINHAS e REGIÃO

A característica do logradouro é urbanizada, constituído por comércio local, Escola, Posto de Saúde, Postos de Combustíveis, Padarias, Farmácias, Correios, Bancos, Mercados, e etc.

## 6. MELHORAMENTO PÚBLICO

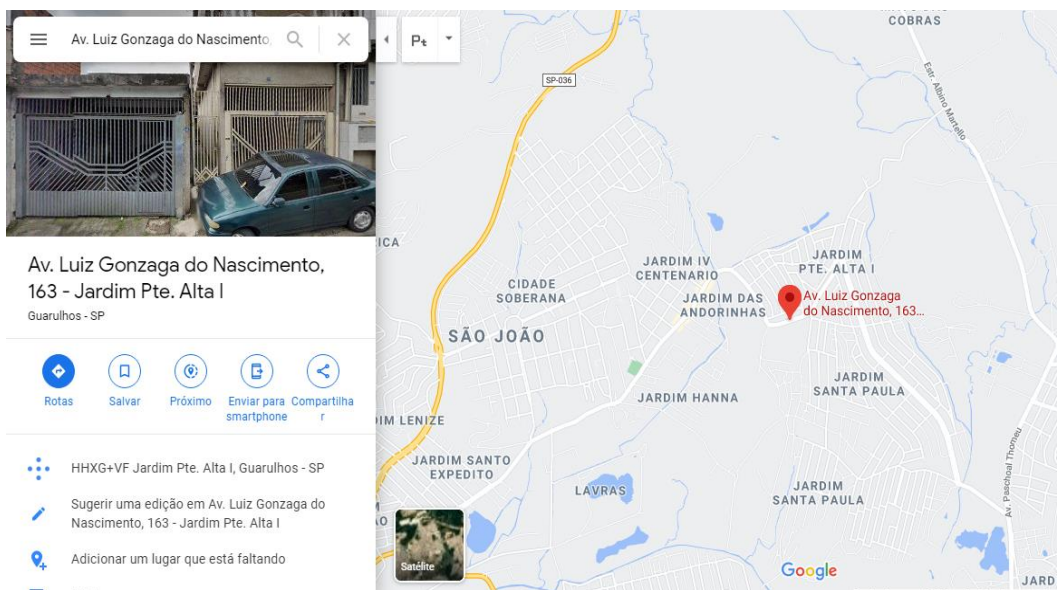
O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Rede de água e esgoto, Rede de telefonia, Iluminação Pública, Rede de Energia Elétrica, Transporte e etc.

7. VISTA AÉREA DO IMÓVEL (fonte: Google Maps).



8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO - IA (fonte: Google Maps).

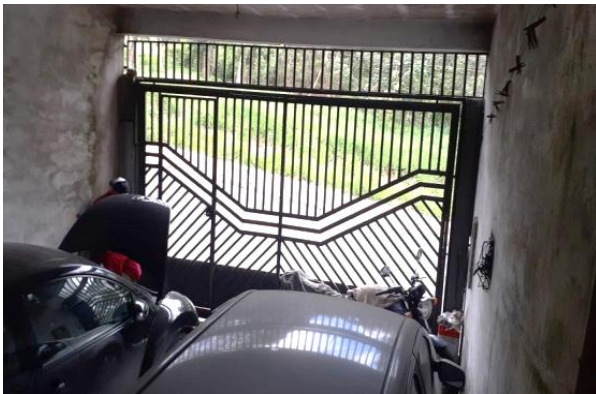


## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

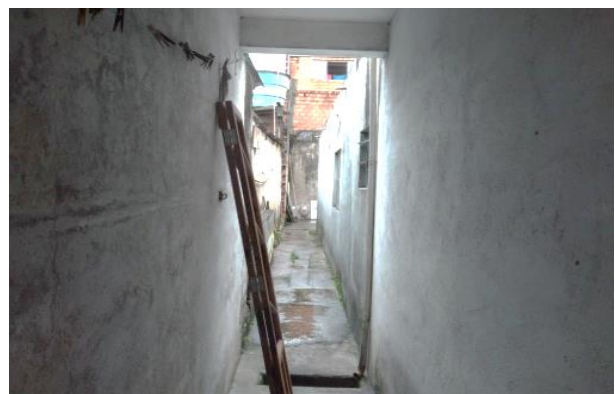
Segue fotos do imóvel avaliando



GARAGEM PARA 2 CARROS



CORREDOR LATERAL



LAVANDERIA



COZINHA



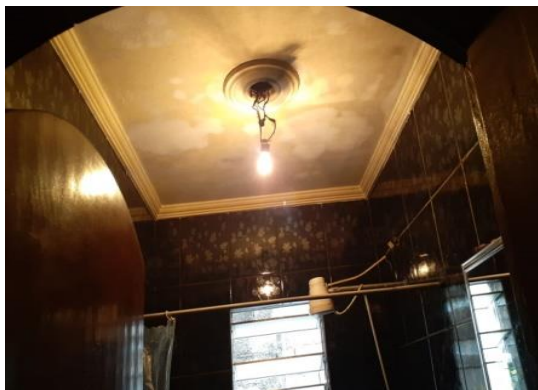
SALA



DORMITÓRIO



Banheiro



## 10. PESQUISA SITES DE IMOBILIÁRIAS

### 1. Referência

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-nova-ponte-alta-guarulhos-2952420476.html>

**Venda R\$ R\$280.000,00 ALIANÇA IMOVEIS (11) 2442-3100**

Total de área 125m<sup>2</sup> - 2 Dormitórios - 2 Vagas na garagem



### 2. Referência

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-para-investimento-2949876670.html>

**Venda R\$ 200.000,00 FERRARI RAMOS (11) 4965-8100**

Total de área 125,00m<sup>2</sup> - 1 Quartos - 1 banheiro - 2 Vagas  
Rua Nelson Aucto de Jesus 164, Jardim Ponte Alta I, Guarulhos





### 3. Referência

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-ponte-alta-i-2925122971.html>

#### **Venda R\$ 180.000**

Total de área 125,00m<sup>2</sup> - Casa · 100m<sup>2</sup> · 2 Quarto - 2 banheiros · 2 Vagas  
Contato: Eva Maia, ZP &gt; 13.99715-8100, Jardim Ponte Alta I, Guarulhos



### 4. Referência

<https://casa.mercadolivre.com.br/MLB-1124422829-sobrado-residencial-venda-nova-ponte-alta-guarulhos-so0354- JM#position=10&type=item&tracking id=e0024f10-f7e7-4210-828a-e9078fe894c3>

#### **Venda R\$130.000 - Nicxon Imoveis (11) 49705154**

**Total de área** 126 m<sup>2</sup> - 2 quartos-1 banheiro- 2 vagas

Nova Ponte Alta, Guarulhos, São Paulo



## 11. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR COMPARAÇÃO

Imóvel avaliando  
 Área: m<sup>2</sup>124,84m<sup>2</sup>

### Método Empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

REF.	Área (m2)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator %	Valor do M <sup>2</sup>
R1	125	Anúncio	R\$ 280.000,00	R\$ -	R\$ 2.240,00
R2	125	Anúncio	R\$ 200.000,00	R\$ -	R\$ 1.600,00
R3	125	Anúncio	R\$ 180.000,00	R\$ -	R\$ 1.440,00
R4	126	Anúncio	R\$ 130.000,00	R\$ -	R\$ 1.031,74
<b>TOTAL</b>	<b>501</b>		<b>R\$ 790.000,00</b>		<b>R\$ 6.311,74</b>

### TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE IMÓVEIS

I. A	Valor Total Venda	Valor Total M <sup>2</sup>	Total
<b>Total</b>	<b>R\$790.000,000</b>	<b>R\$ 6.311,74</b>	<b>501,00m<sup>2</sup></b>
<b>R4</b>	<b>R\$ 197.500,00</b>	<b>R\$ 1.577,93</b>	<b>125,25m<sup>2</sup></b>
<b>V.A</b>	<b>R\$ 196,988,78</b>	<b>R\$1.577,93</b>	<b>124,84m<sup>2</sup></b>

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum(Xi) / n$

$X = 1.577,93$

## 12. ENCERRAMENTO CONCLUSIVO

Com base nos resultados obtidos através de pesquisas em sites , coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário , moradores e vistoria "in loco" e o resultado obtido através de homogenização o Valor Mercadológico atribuído é de **R\$196,988,78 (Cento e Noventa e Seis Mil e Novecentos e Oitenta e Oito Reais e Setenta e Oito Centavos)**. Representando um intervalo de confiabilidade para negociação do imóvel objeto desta Avaliação Técnica Pericial e em caráter simplificado ,podendo haver variação de 05% (cinco por cento) para menos ou para mais.

Guarulhos ,04 de Fevereiro de 2021.

**FABIANA CORREIA DE LIMA**  
**PERITA AVALIADORA JUDICIAL**  
CRECI/SP 133401-F  
CNAI 13233