

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## RELATÓRIO TÉCNICO

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## SUMÁRIO

<b>1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>03</b>
<b>2. DADOS TÉCNICOS PARA ELABORAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO, QUE DEVEM INSTRUIR A INICIAL DAS AÇÕES DE DESAPROPRIAÇÕES</b>	<b>05</b>
<b>3. DESCRIÇÃO DO MELHORAMENTO PÚBLICO</b>	<b>08</b>
<b>4. INFORMAÇÕES TÉCNICAS E ETAPAS PARA O DESENVOLVIMENTO DO RELATÓRIO</b>	<b>12</b>
<b>5. PESQUISA DE MERCADO E ESTIMATIVA DE VALORES UNITÁRIOS MÉDIOS DE REFERÊNCIA</b>	<b>13</b>
5.1 Pesquisa de mercado estudada	13
5.2 Valores unitários médios de referência para glebas urbanizáveis	14
<b>6. CRITÉRIOS, METODOLOGIAS E RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS PARA AS AVALIAÇÕES ENVOLVENDO DESAPROPRIAÇÕES</b>	<b>39</b>
6.1 Critérios Técnicos a serem Observados nas Avaliações	41
6.1.1 Aspectos gerais	41
6.1.2 Critérios Específicos para Avaliações envolvendo Áreas Remanescentes Encravadas	48
6.2 Metodologias a serem observadas nas Avaliações	50
6.3 Considerações e Recomendações técnicas para Avaliações	55
6.3.1 Avaliações de lotes urbanos	58
6.3.2 Avaliações de glebas urbanizáveis	62
<b>7. ENCERRAMENTO</b>	<b>68</b>

### **ANEXO I**

#### **Pesquisa De Mercado, Tratamento de Dados e Valores Médios de Referência**

- Apêndice I – A*            Mapas de localização dos elementos da pesquisa de mercado das glebas urbanizáveis
- Apêndice I – B*            Pesquisa de mercado das glebas urbanizáveis, conforme dados contidos em laudos periciais fornecidos pelas Varas da Fazenda Pública de Guarulhos, validados pela Comissão
- Apêndice I – C*            Índices FIPE-ZAP
- Apêndice I – D*            Dados da Regressão Linear Múltipla que fundamenta a equação empregada para estimar os valores unitários médios de referência, indicados nas Tabelas 1, 2, 3 e 4 do item 5 deste Relatório

### **ANEXO II**

#### **Relatório Fotográfico da Vistoria no local do melhoramento público**

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Os Meritíssimos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos, por deliberação conjunta em 05 de março de 2020, definiram as necessidades abaixo indicadas:

*“Considerando a necessidade de levantamento dos valores homogeneizados e aprovação de critérios que servirão de supedâneo para fixação do montante indenizatório individualizado das desapropriações para o "TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS":*

*“Considerando que há grandes discrepâncias em laudos elaborados em feitos em andamento em ambos juízos;*

*Considerando que apesar de ter sido determinada a elaboração de relatório de homogeneização do Trecho Norte de Guarulhos na Portaria CAJUFA nº 1/2013, o relatório só contemplou o município de São Paulo”.*

Decidiram pela instituição de uma Comissão de Peritos através da Portaria nº 01/2020, com a nomeação dos subscritores deste trabalho e com a *“finalidade de garantir elementos para instrução das ações de desapropriações relativas aos imóveis necessários à implementação do TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOVERNADOR MÁRIO COVAS.*

Neste sentido e, por recomendação dos Meritíssimos Juízes de Direito das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos, o Relatório possui também objetivos assim definidos:

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

*“(...) apresentar critérios e regras que permitam subsidiar a elaboração de laudos oficiais, ensejando a necessária uniformidade nas conclusões avaliatórias”*

*“(...) expressar de forma clara os meios utilizados, fontes, mesmo que de forma resumida, possibilitando resposta a eventual questionamento técnico”*

Considerada a finalidade e os objetivos específicos delimitados ao trabalho, os membros nomeados da Comissão mantiveram habituais linhas mestras de planejamento e execução dos serviços técnicos nos termos das normas brasileiras ABNT NBR 14653: Avaliações de bens e suas partes, destacando-se a Parte 1: Preliminares e a Parte 2: Imóveis Urbanos; a norma CAJUFA/2019, elaborada pela Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública do Município de São Paulo, e a norma de avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP<sup>1</sup>.

Não menos importante, observou-se o disposto na norma ABNT NBR 13752: Perícias de engenharia na construção civil, que detalha os requisitos essenciais ao trabalho pericial, especialmente obrigatórios para fins judiciais. Inclusive, os requisitos essenciais devem ser rigorosamente observados nas avaliações judiciais para sua precisão e fundamentação, conforme também determinado nas normas ABNT NBR 14653: Avaliações de bens Parte 2: Imóveis Urbanos e Norma CAJUFA/2019.

---

<sup>1</sup> As normas CAJUFA/2019 e IBAPE/SP apresentam diversos critérios, fatores, fórmulas e recomendações que são específicas para avaliações de áreas localizadas apenas no Município de São Paulo. Evidentemente, o Município de São Paulo possui lei de zoneamento urbano própria, legislações municipais específicas, ocupações do espaço urbano e comportamento do mercado imobiliário com características muito diferentes e distintas do Município de Guarulhos, incluindo no trecho do melhoramento público estudado neste Relatório.

Logo, não é tecnicamente recomendável o emprego desses aspectos técnicos específicos publicados nessas normas para as avaliações das ações de desapropriação nas Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

Além das normas técnicas citadas, observaram-se as legislações municipais sobre uso e ocupação do solo urbano e as restrições ambientais.

As normas observadas pela Comissão para elaboração deste Relatório devem ser também observadas nos Laudos de Avaliação nas ações de desapropriação das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos, envolvendo as áreas e imóveis atingidos pelo melhoramento público em referência, além do demais aspectos técnicos específicos ora apresentados.

### **2. DADOS TÉCNICOS PARA ELABORAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO, QUE DEVEM INSTRUIR A INICIAL DAS AÇÕES DE DESAPROPRIAÇÕES**

Para a correta avaliação das áreas expropriadas e imóveis atingidos nas ações de desapropriação, recomenda-se instrução com documentos iniciais, imprescindíveis ao trabalho técnico, a saber:

- Matrícula do imóvel atingido pela desapropriação atualizada;
- Levantamento Planialtimétrico georreferenciado e memorial descritivo do imóvel atingido pela desapropriação, descrito na matrícula;
- Levantamento Planialtimétrico georreferenciado e memorial descritivo das áreas desapropriadas;
- Levantamento Planialtimétrico georreferenciado e memorial descritivo das áreas remanescentes, quando das desapropriações parciais;
- Levantamento Planialtimétrico cadastral georreferenciado das benfeitorias e caracterizações ambientais da área expropriada e do imóvel atingido pela desapropriação, acompanhado de Relatório Preliminar Ambiental<sup>2</sup>;
- Levantamento cadastral da área expropriada e do imóvel atingido pela desapropriação;

---

<sup>2</sup> O relatório preliminar ambiental refere-se ao Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas da CETESB, quando pertinente, nos termos da decisão de diretoria 38/2017/C.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

- Laudo de avaliação preliminar da área expropriada e das eventuais benfeitorias atingidas, quando existentes;
- Projeto do melhoramento com delimitação das áreas desapropriadas, vias, faixas de domínios e faixa não edificável (“*non aedificandi*”).

Nesse sentido, o item 2 do Anexo I da Norma CAJUFA/2019, também, reforça a obrigatoriedade de dados técnicos do interesse pericial que permitam a clara e objetiva caracterização física e documental do objeto da expropriação. Seguem transcritos os itens da norma, que apresentam o rol de documentos iniciais em reforço ao já exposto neste Relatório:

*“2.1. Planta expropriatória do melhoramento (ao menos da quadra onde se assenta o imóvel da ação). Recurso que permite que se tenha, com base em referencial único, a amarração entre os diversos imóveis expropriados e, também, entre esses e vias públicas, pontos notáveis e confrontantes. Este conjunto de informações é subsídio extremamente importante para análises de domínio, afinal quem declara a área necessária é o Expropriante na planta expropriatória e as referências nela indicadas são a base do trabalho pericial.*”

*2.2. Cadastro topográfico georreferenciado, individual da propriedade (terreno e edificações) com identificação da área necessária, da área total e da área remanescente (para desapropriação parcial, o cadastramento deverá contemplar, portanto, o imóvel matriz). Nos casos em que a edificação é atingida parcialmente, o cadastro deverá registrar o novo alinhamento em relação às dependências atingidas;*

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

2.3. *Endereço completo, identificação do nº de contribuinte e, ao menos, foto da fachada do imóvel;*

2.4. *Certidão Imobiliária atualizada, com cadeia de filiação para casos em que a matéria registrária seja mais complexa;*

2.5. *Memorial descritivo da área necessária / desapropriada, área total e área remanescente (se houver), referenciada às normas válidas para Registro Público;*

2.6. *Relatório de Avaliação Preliminar de Contaminação, que consiste basicamente em coleta de dados existentes (estudo do histórico e do meio físico da área objeto) e inspeção de reconhecimento da área (vistoria in loco com observações acerca da circunvizinhança). Tais dados permitem o estabelecimento de um modelo conceitual de prospecção, com classificação dos cadastros do estudo em AP – Área Potencial; AS – Área Suspeita e ACI – Área Contaminada sob Investigação.”*

A ausência dos documentos pode acarretar Laudos com menor precisão e menor fundamentação, além de dificuldades na caracterização de aspectos importantes nas desapropriações como a própria identificação da área expropriada; análises sobre áreas remanescentes encravadas; observações sobre áreas remanescentes e outros aspectos que impactam nas conclusões e nos cálculos avaliatórios.

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## 3. DESCRIÇÃO DO MELHORAMENTO PÚBLICO

O trecho norte do Rodoanel Gov. Mário Covas possuirá extensão de 44 km, de acordo com o site oficial do Governo do Estado de São Paulo. O trecho passará pelas cidades de São Paulo, Arujá e Guarulhos e terá interligação exclusiva de 3,6 Km com o Aeroporto Internacional André Franco Montoro na cidade de Guarulhos.

Pelo lado a oeste do trecho em análise, a via fará confluência com a Avenida Raimundo Pereira Magalhães, antiga Estrada Campinas/São Paulo, SP-332, enquanto pelo lado leste haverá intersecção com a Rodovia Presidente Dutra, BR-116.

As ilustrações a seguir indicam o exposto.



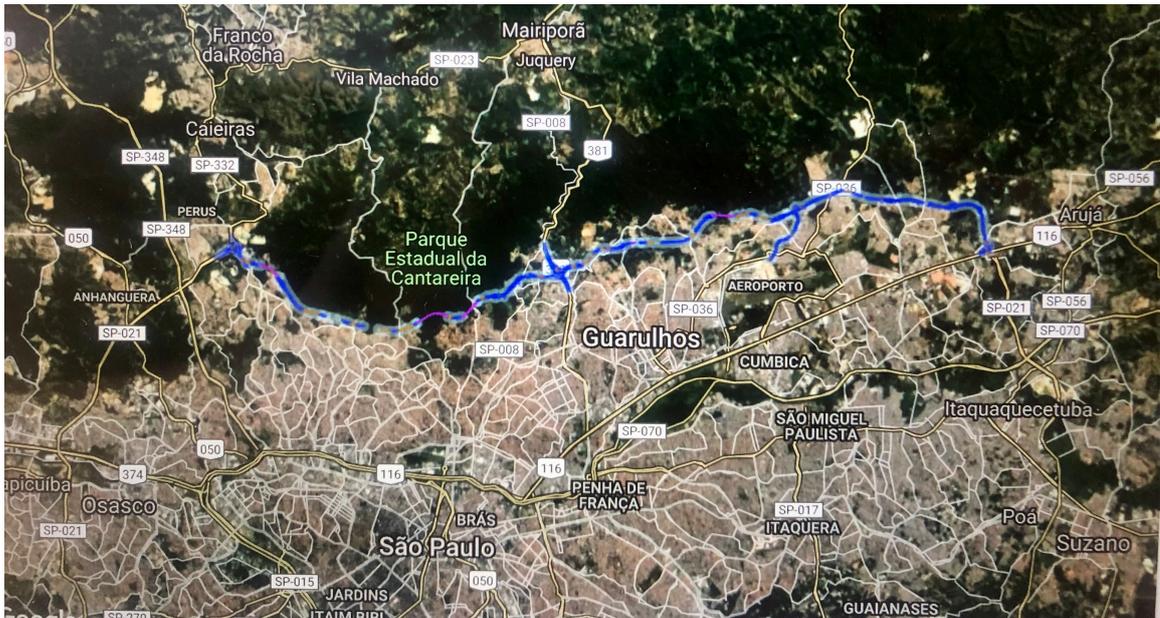
Fonte: [www.dersa.sp.gov.br](http://www.dersa.sp.gov.br)

O trecho do melhoramento público circunscrito ao Município de Guarulhos, ilustrado em azul claro na imagem acima, está confinado pelas divisas indicadas em linha vermelha com os Municípios de São Paulo e Arujá.

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020



Fonte: [www.dersa.sp.gov.br](http://www.dersa.sp.gov.br)

Imagem aérea da região de todo o trecho Norte do melhoramento publico, incluindo os segmentos nos Municípios de São Paulo, Guarulhos e Arujá.



Fonte: [www.dersa.sp.gov.br](http://www.dersa.sp.gov.br)

Mapa da região de todo o trecho Norte do melhoramento publico, incluindo os segmentos nos Municípios de São Paulo, Guarulhos e Arujá.

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

Considerado o desenvolvimento e a extensão do melhoramento público no limite do Município de Guarulhos, a Comissão estabeleceu sua divisão em três trechos para facilitar a localização das áreas e dos imóveis atingidos pelo melhoramento, objeto de ações de desapropriação. Esta divisão segue detalhada na Tabela.

**Tabela da divisão de TRECHOS no Município de Guarulhos**

<b>TRECHOS DO PROJETO do Melhoramento Público</b> Rodoanel Governador Mário Covas (trecho Norte)	<b>Referência documental</b> vide item 4 do Relatório	<b>TRECHOS DENOMINADOS PELA COMISSÃO</b> <b>LIMITE DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS</b>
<b>Trecho 14-NORTE</b> Inicia na Rodovia Fernão Dias no Município de São Paulo e segue após o Túnel 401 no Município de Guarulhos  Da Estaca 4217+1,098 até Estaca 4551+0,000 do eixo do traçado do projeto do melhoramento público	DE-15.14.000-F02/007 e DE-15.14.000-F02/013	<b>TRECHO 1</b>
<b>Trecho 15-NORTE</b> Inicia Após Túnel 401 no Município de GUarulhos e segue após acesso ao Parque da Candinha no mesmo Município  Da Estaca 5002+14,501 até Estaca 5400+7,311 projeto do melhoramento público	DE-15.15.000-F02/001 e DE-15.15.000-F02/012	<b>TRECHO 2</b>
<b>Trecho 16-NORTE</b> Inicia após acesso ao Parque da Candinha no Município de Guarulhos e termina com o final do trecho Norte do melhoramento público no Município de Arujá  Estaca 6000+0,000 a Estaca 6597+9,808 do eixo do traçado do projeto do melhoramento público	DE-15.16.000-F02/001 e DE-15.16.000-F02/019	<b>TRECHO 3</b>

**Notas da Tabela:**

- 1) Os trechos 14-Norte, 15-Norte e 16 Norte do projeto correspondem ao traçado integral do melhoramento público. Já os denominados **TRECHO 1**, **TRECHO 2** E **TRECHO 3** correspondem aos segmentos do melhoramento público circunscritos ao Município de Guarulhos, estabelecidos nesta Comissão.
- 2) A imagem a seguir ilustra o início e o final desses trechos limitados pelas divisas do Município em estudo.

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

A ilustração a seguir indica os três segmentos do melhoramento público, definidos pela Comissão, dentro do limite do Município de Guarulhos: TRECHO 1, TRECHO 2 e TRECHO 3.



Fonte da Imagem aérea: Aplicativo Google Earth.

Fonte do traçado do melhoramento público: [www.dersa.sp.gov.br](http://www.dersa.sp.gov.br) e documentos fornecidos à Comissão, conforme descrito no item 4 deste Relatório.

Detalhe da divisão estabelecida pela Comissão para o melhoramento público circunscrito ao Município de Guarulhos, indicada pelas linhas vermelhas na imagem acima: TRECHO 1, TRECHO 2 e TRECHO 3.

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## 4. INFORMAÇÕES TÉCNICAS E ETAPAS PARA O DESENVOLVIMENTO DO RELATÓRIO

As informações técnicas para o desenvolvimento do trabalho foram obtidas e coletadas pela Comissão junto ao departamento de engenharia do DERSA, que atendeu ao Ofício 03/02 de 13 de Março de 2020 emitido pelos MM. Juizes das Varas da Fazenda de Guarulhos, com requerimento pela entrega dos seguintes documentos:

- Cadastro Individual de Propriedade e Listagem dos imóveis desapropriados no trecho específico do Município de Guarulhos;
- Projeto Executivo com o Traçado do Rodoanel no Trecho Guarulhos.

Considerado o escopo dos trabalhos, os membros nomeados por consenso mantiveram as habituais linhas mestras de planejamento e execução dos serviços técnicos, conforme planejamento e cronograma dos trabalhos desta Comissão. O escopo dos trabalhos envolveu as seguintes etapas, que fundamentam o Relatório:

1. Levantamento de informações técnicas do melhoramento público;
2. Levantamento das pesquisas de dados de mercado contidas nos laudos periciais, fornecido pelas Varas da Fazenda Pública de Guarulhos, relacionadas com o melhoramento público;
3. Levantamento das zonas urbanas relacionadas com os dados das pesquisas fornecidas;
4. Vistoria na região atingida pelo melhoramento público no Município de Guarulhos, realizada no dia 15 de junho de 2020;
5. Validação dos dados contidos nas pesquisas fornecidas<sup>3</sup>;
6. Estimativa dos valores unitários médios de referência para as áreas classificadas como glebas urbanizáveis, relacionados para validar valores unitários dos laudos de avaliação<sup>4</sup>-das áreas avaliadas, para data base de referência de novembro de 2013;
7. Recomendações e critérios técnicos para subsidiar a elaboração de laudos de avaliação nas ações de desapropriação<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Vide Anexo I deste Relatório.

<sup>4</sup> Vide item 5 deste Relatório.

<sup>5</sup> Vide item 6 deste Relatório.

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## 5. PESQUISA DE MERCADO E ESTIMATIVA DE VALORES UNITÁRIOS MÉDIOS DE REFERÊNCIA

De acordo com os três trechos definidos pela Comissão, TRECHO 1, TRECHO 2 e TRECHO 3, analisaram-se dados de mercado correspondentes as áreas atingidas pelo melhoramento público no Município, observados todos os dados fornecidos à Comissão pelas Varas da Fazenda Pública de Guarulhos através dos Laudo Periciais, e suas respectivas pesquisas de mercado, contidos nos processos das ações de desapropriação.

O Anexo I e seus Apêndices I-A, I-B, I-C e I-D deste Relatório contém todos os detalhamentos dos aspectos técnicos envolvendo a validação dos dados das pesquisas fornecidas e a constituição da “pesquisa de mercado” final estudada e saneada. Também, no Anexo I e seus Apêndices estão expressos e fundamentados todos os cálculos e o tratamento dos dados desta pesquisa para a estimativa e projeção de valores unitários médios de referência indicados nas Tabelas 1, 2, 3 e 4 do item 5.2 deste Relatório.

### 5.1. Pesquisa de mercado estudada

Os dados iniciais contidos nas avaliações dos laudos periciais fornecidos, após sua validação, constituíram a “pesquisa de mercado” analisada neste Relatório.

A Comissão estabeleceu critério de análise e segmentação da pesquisa em duas tipologias lotes urbanos e glebas urbanizáveis<sup>6</sup>, de acordo com as principais

---

<sup>6</sup> O trabalho foi desenvolvido com base no Plano Diretor do Município de Guarulhos, Lei Municipal nº 6.055 de 30/12/2004, e Leis Municipais nº 6.253 de 24/05/2007 nº 6.798 de 28/12/2010, que regravam o Uso, a Ocupação e o Parcelamento do Solo no Município. Para efeito de definição, segue o disposto na Lei nº 6.055 de 30/12/2004:

*V-loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação que implique abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos;*

*VI -desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;*

*VII -desdobro de lote: subdivisão do lote resultante de parcelamento regular que deverá obedecer às dimensões mínimas previstas para a zona de uso onde se localizar;*

*VIII -remembramento de lote: soma de dois ou mais lotes resultante de parcelamento regular;*

*IX -gleba: área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;*

*X -lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei para cada zona de uso, com frente para pelo menos uma via oficial de circulação, sendo vedada frente para via exclusiva de pedestres, exceto nos casos de imóveis localizados nas Zonas Especiais de Interesse social, que atenderão a disposições específicas;”*

Vide Anexo I deste Relatório.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

características das áreas e imóveis atingidos pelo melhoramento público em seu trecho projetado no Município de Guarulhos nas desapropriações totais ou parciais.

A pesquisa de glebas urbanizáveis caracterizou-se por terrenos com áreas iguais ou superiores a 5.000,00 m<sup>2</sup> com localizações aproximadas. e zoneamento urbano caracterizado nas zonas:

- Zona Mista – ZM (ZM-A; ZM-C);
- Zona Aeroportuária – ZA; Zona de Preservação Ambiental – ZPA,
- Zona de Proteção e
- Desenvolvimento Sustentável- ZPDS (ZPDS-1; ZPDS-2, ZPDS-3) e APA-ZUS1 e APA-ZUS2

Vide Apêndice I - A e Apêndice I – B do Anexo I deste Relatório.

A pesquisa de lotes urbanos estudada pela Comissão, derivada dos laudos fornecidos pelas Varas da Fazenda Pública, apresentou dados homogêneos. Assim, desnecessária projeção de valores unitários médios de referência para esta tipologia.

Este Relatório, portanto, apresenta valores unitários médios de referência para apenas para áreas classificadas como glebas urbanizáveis nos termos apresentados. Vide Anexo I deste documento.

### **5.2 Valores unitários médios de referência para glebas urbanizáveis**

O comportamento dos valores unitários dos dados da pesquisa de glebas urbanizáveis foi analisado com emprego de tratamento científico e ajuste de modelos de Regressão Linear Múltipla pelo método dos mínimos quadrados. Vide Anexo I deste Relatório.

Primeiramente, e em função da equação obtida e dos dados da pesquisa estudados, estimou-se para uma “situação paradigma” de gleba urbanizável com área de 20.000,00 m<sup>2</sup>, os valores unitários médios de referência em função das zonas urbanas.

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

Segue tabela que compila os dados da “situação paradigma” estabelecida através dos estudos e cálculos realizados com base na “pesquisa de mercado” estudada. Vide Anexo I Apêndice I – D deste Relatório.

**Tabela dos valores unitários de referência para situação paradigma em função do zoneamento urbano estudado**

Área Paradigma Adotada pela Comissão 20.000,00m <sup>2</sup>	ZONA URBANA DA PESQUISA ESTUDADA	VALOR UNITÁRIO MÉDIO DE REFERÊNCIA	Intervalo de Confiança 80%			
			Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
	ZA/ZM-A	R\$ 500,00	R\$ 482,00	R\$ 518,00	R\$ 36,00	7%
	ZM-C	R\$ 453,00	R\$ 439,00	R\$ 467,00	R\$ 28,00	6%
	ZPDS-3	R\$ 359,00	R\$ 340,00	R\$ 379,00	R\$ 38,00	11%
	ZPDS-1/ZPDS-2/ APA-ZUS1/APA-ZUS2/ APA-ZUC/ ZEPAM / ZEMR / ZPA / ZVS	R\$ 294,00	R\$ 265,00	R\$ 322,00	R\$ 57,00	20%

**Notas da Tabela:**

- 1) As zonas urbanas indicadas na Tabela referem-se aos dados contidos na pesquisa de mercado, objeto do estudo, que derivou a equação empregada para estimativa dos valores unitários de referência. O zoneamento refere-se a Lei Municipal vigente na data base deste estudo, qual seja, 8 novembro de 2013.
- 2) Para dados de mercado relacionados com outras datas bases e outras classes de zona urbana, inclusive relacionadas com leis municipais mais recentes ou vigentes em outras datas bases<sup>7</sup>. Neste sentido, qualquer alteração deve ser analisada e verificada com os termos expressos no Anexo I e item 5 deste Relatório.
- 3) Para outras classificações de zonas urbanas no Município de Guarulhos, conforme lei municipal, deverão ser estudadas e não se aplicam os resultados deste Relatório. Vide item 5 do Relatório.
- 4) O intervalo de confiança de 80% indicado para cada uma das zonas urbanas estudadas atende o disposto no item 9.2.3, Tabela 5, da ABNT NBR 14653-2 com grau de precisão III.

Estabelecida a “situação paradigma”, estimou-se os demais valores unitários médios de referência em função da variação da área da gleba por zona urbana estudada. Assim, este Relatório considerou agrupamento por zonas urbanas indicadas na pesquisa, expresso nas Tabelas a seguir:

- **Tabela 1:** Zona Aeroportuária ZA e Zona Mista ZM-A;
- **Tabela 2:** Zona Comercial ZM-C;
- **Tabela 3:** Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável ZPDS-3;
- **Tabela 4:** Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável ZPDS-1, ZPDS-2, APA-ZUS1 e APA-ZUS2, APA-ZUC, ZEPAM, ZEMR, ZPA, ZVS.

<sup>7</sup> O trabalho foi desenvolvido com base no Plano Diretor do Município de Guarulhos, Lei Municipal nº 6.055 de 30/12/200, e Leis Municipais nº 6.253 de 24/05/2007 nº 6.798 de 28/12/2010, que regravam o Uso, a Ocupação e o Parcelamento do Solo no Município.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

Importante destacar que os valores unitários médios de referência indicados nas Tabelas não se caracterizam como valores finais de avaliações. Logo, não é recomendado utilizar na forma direta, salvo para casos onde as áreas avaliadas apresentem características semelhantes e localizações nas zonas urbanas indicadas no Anexo I deste Relatório. Complementarmente, deve-se observar os itens 5 e 6 deste documento.

Ainda, destaca-se que os valores unitários de referência das Tabelas foram projetados considerando que apenas os fatores de área de terreno e zoneamento urbano, expresso pelo coeficiente de aproveitamento, explicam a variação dos valores unitários no mercado estudado com base na pesquisa fornecida e validada pela Comissão. Vide Anexo I Apêndice I – D deste Relatório.

Seguem as Tabelas dos valores unitários médios de referência para áreas caracterizadas como glebas urbanizáveis<sup>8</sup>, considerada a variação da área e zona urbana ou zoneamento municipal vigente em novembro de 2013.

---

<sup>8</sup> Entende-se como o objeto da avaliação ou área expropriada, conforme disposto na observação de número 4 (quatro) na página 36 deste Relatório. Para aplicação das Tabelas, ainda, deve-se observar todo o disposto no rol das observações ao final deste item e, também, todo o item 6 deste documento.

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

**Tabela 1 - Valores Médios de referência Aeroportuária ZA e Zona Mista ZM-A**

ÁREA (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Médio de Referência	Intervalo de Confiança 80%			
		Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
5.000,00	<b>R\$ 628,00</b>	R\$ 603,00	R\$ 653,00	R\$ 50,00	8%
10.000,00	<b>R\$ 564,00</b>	R\$ 543,00	R\$ 585,00	R\$ 42,00	7%
15.000,00	<b>R\$ 527,00</b>	R\$ 508,00	R\$ 546,00	R\$ 38,00	7%
20.000,00	<b>R\$ 500,00</b>	R\$ 482,00	R\$ 518,00	R\$ 36,00	7%
25.000,00	<b>R\$ 480,00</b>	R\$ 462,00	R\$ 497,00	R\$ 35,00	7%
30.000,00	<b>R\$ 463,00</b>	R\$ 445,00	R\$ 480,00	R\$ 35,00	8%
35.000,00	<b>R\$ 449,00</b>	R\$ 431,00	R\$ 466,00	R\$ 35,00	8%
40.000,00	<b>R\$ 436,00</b>	R\$ 419,00	R\$ 454,00	R\$ 35,00	8%
45.000,00	<b>R\$ 426,00</b>	R\$ 408,00	R\$ 443,00	R\$ 36,00	8%
50.000,00	<b>R\$ 416,00</b>	R\$ 398,00	R\$ 434,00	R\$ 36,00	9%
55.000,00	<b>R\$ 407,00</b>	R\$ 389,00	R\$ 425,00	R\$ 37,00	9%
60.000,00	<b>R\$ 399,00</b>	R\$ 381,00	R\$ 418,00	R\$ 37,00	9%
65.000,00	<b>R\$ 392,00</b>	R\$ 373,00	R\$ 411,00	R\$ 38,00	10%
70.000,00	<b>R\$ 385,00</b>	R\$ 366,00	R\$ 404,00	R\$ 38,00	10%
75.000,00	<b>R\$ 379,00</b>	R\$ 359,00	R\$ 398,00	R\$ 39,00	10%
80.000,00	<b>R\$ 373,00</b>	R\$ 353,00	R\$ 392,00	R\$ 39,00	11%
85.000,00	<b>R\$ 367,00</b>	R\$ 347,00	R\$ 387,00	R\$ 40,00	11%
90.000,00	<b>R\$ 362,00</b>	R\$ 342,00	R\$ 382,00	R\$ 40,00	11%
95.000,00	<b>R\$ 357,00</b>	R\$ 336,00	R\$ 377,00	R\$ 41,00	11%
100.000,00	<b>R\$ 352,00</b>	R\$ 331,00	R\$ 373,00	R\$ 41,00	12%
105.000,00	<b>R\$ 348,00</b>	R\$ 327,00	R\$ 369,00	R\$ 42,00	12%
110.000,00	<b>R\$ 343,00</b>	R\$ 322,00	R\$ 365,00	R\$ 42,00	12%
115.000,00	<b>R\$ 339,00</b>	R\$ 318,00	R\$ 361,00	R\$ 43,00	13%
120.000,00	<b>R\$ 335,00</b>	R\$ 314,00	R\$ 357,00	R\$ 43,00	13%
125.000,00	<b>R\$ 332,00</b>	R\$ 310,00	R\$ 354,00	R\$ 44,00	13%
130.000,00	<b>R\$ 328,00</b>	R\$ 306,00	R\$ 350,00	R\$ 44,00	14%
135.000,00	<b>R\$ 325,00</b>	R\$ 302,00	R\$ 347,00	R\$ 45,00	14%
140.000,00	<b>R\$ 321,00</b>	R\$ 299,00	R\$ 344,00	R\$ 45,00	14%
145.000,00	<b>R\$ 318,00</b>	R\$ 295,00	R\$ 341,00	R\$ 46,00	14%
150.000,00	<b>R\$ 315,00</b>	R\$ 292,00	R\$ 338,00	R\$ 46,00	15%
155.000,00	<b>R\$ 312,00</b>	R\$ 289,00	R\$ 335,00	R\$ 46,00	15%
160.000,00	<b>R\$ 309,00</b>	R\$ 285,00	R\$ 332,00	R\$ 47,00	15%
165.000,00	<b>R\$ 306,00</b>	R\$ 282,00	R\$ 330,00	R\$ 47,00	15%
170.000,00	<b>R\$ 303,00</b>	R\$ 279,00	R\$ 327,00	R\$ 48,00	16%
175.000,00	<b>R\$ 301,00</b>	R\$ 277,00	R\$ 325,00	R\$ 48,00	16%
180.000,00	<b>R\$ 298,00</b>	R\$ 274,00	R\$ 322,00	R\$ 48,00	16%
185.000,00	<b>R\$ 296,00</b>	R\$ 271,00	R\$ 320,00	R\$ 49,00	17%
190.000,00	<b>R\$ 293,00</b>	R\$ 269,00	R\$ 318,00	R\$ 49,00	17%
195.000,00	<b>R\$ 291,00</b>	R\$ 266,00	R\$ 315,00	R\$ 50,00	17%
200.000,00	<b>R\$ 288,00</b>	R\$ 263,00	R\$ 313,00	R\$ 50,00	17%

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

**Tabela 2 - Valores Médios de referência Zona Mista ZM-C**

ÁREA (m2)	Valor Unitário Médio de Referência	Intervalo de Confiança 80%			
		Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
5.000,00	R\$ 581,00	R\$ 557,00	R\$ 604,00	R\$ 47,00	8%
10.000,00	R\$ 517,00	R\$ 499,00	R\$ 535,00	R\$ 36,00	7%
15.000,00	R\$ 480,00	R\$ 464,00	R\$ 495,00	R\$ 31,00	7%
20.000,00	R\$ 453,00	R\$ 439,00	R\$ 467,00	R\$ 28,00	6%
25.000,00	R\$ 433,00	R\$ 419,00	R\$ 446,00	R\$ 27,00	6%
30.000,00	R\$ 416,00	R\$ 403,00	R\$ 429,00	R\$ 26,00	6%
35.000,00	R\$ 402,00	R\$ 389,00	R\$ 415,00	R\$ 25,00	6%
40.000,00	R\$ 390,00	R\$ 377,00	R\$ 402,00	R\$ 25,00	7%
45.000,00	R\$ 379,00	R\$ 366,00	R\$ 391,00	R\$ 26,00	7%
50.000,00	R\$ 369,00	R\$ 356,00	R\$ 382,00	R\$ 26,00	7%
55.000,00	R\$ 360,00	R\$ 347,00	R\$ 373,00	R\$ 26,00	7%
60.000,00	R\$ 352,00	R\$ 339,00	R\$ 366,00	R\$ 27,00	8%
65.000,00	R\$ 345,00	R\$ 331,00	R\$ 359,00	R\$ 27,00	8%
70.000,00	R\$ 338,00	R\$ 324,00	R\$ 352,00	R\$ 28,00	8%
75.000,00	R\$ 332,00	R\$ 317,00	R\$ 346,00	R\$ 29,00	9%
80.000,00	R\$ 326,00	R\$ 311,00	R\$ 340,00	R\$ 29,00	9%
85.000,00	R\$ 320,00	R\$ 305,00	R\$ 335,00	R\$ 30,00	9%
90.000,00	R\$ 315,00	R\$ 300,00	R\$ 330,00	R\$ 30,00	10%
95.000,00	R\$ 310,00	R\$ 294,00	R\$ 325,00	R\$ 31,00	10%
100.000,00	R\$ 305,00	R\$ 289,00	R\$ 321,00	R\$ 31,00	10%
105.000,00	R\$ 301,00	R\$ 285,00	R\$ 317,00	R\$ 32,00	11%
110.000,00	R\$ 296,00	R\$ 280,00	R\$ 313,00	R\$ 33,00	11%
115.000,00	R\$ 292,00	R\$ 276,00	R\$ 309,00	R\$ 33,00	11%
120.000,00	R\$ 288,00	R\$ 272,00	R\$ 305,00	R\$ 34,00	12%
125.000,00	R\$ 285,00	R\$ 268,00	R\$ 302,00	R\$ 34,00	12%
130.000,00	R\$ 281,00	R\$ 264,00	R\$ 298,00	R\$ 35,00	12%
135.000,00	R\$ 278,00	R\$ 260,00	R\$ 295,00	R\$ 35,00	13%
140.000,00	R\$ 274,00	R\$ 256,00	R\$ 292,00	R\$ 36,00	13%
145.000,00	R\$ 271,00	R\$ 253,00	R\$ 289,00	R\$ 36,00	13%
150.000,00	R\$ 268,00	R\$ 250,00	R\$ 286,00	R\$ 37,00	14%
155.000,00	R\$ 265,00	R\$ 246,00	R\$ 283,00	R\$ 37,00	14%
160.000,00	R\$ 262,00	R\$ 243,00	R\$ 281,00	R\$ 38,00	14%
165.000,00	R\$ 259,00	R\$ 240,00	R\$ 278,00	R\$ 38,00	15%
170.000,00	R\$ 256,00	R\$ 237,00	R\$ 276,00	R\$ 39,00	15%
175.000,00	R\$ 254,00	R\$ 234,00	R\$ 273,00	R\$ 39,00	15%
180.000,00	R\$ 251,00	R\$ 231,00	R\$ 271,00	R\$ 39,00	16%
185.000,00	R\$ 249,00	R\$ 229,00	R\$ 268,00	R\$ 40,00	16%
190.000,00	R\$ 246,00	R\$ 226,00	R\$ 266,00	R\$ 40,00	16%
195.000,00	R\$ 244,00	R\$ 223,00	R\$ 264,00	R\$ 41,00	17%
200.000,00	R\$ 241,00	R\$ 221,00	R\$ 262,00	R\$ 41,00	17%

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

**Tabela 3 - Valores Médios de referência Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável ZPDS-3**

ÁREA (m2)	Valor Unitário Médio de Referência	Intervalo de Confiança 80%			
		Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
5.000,00	<b>R\$ 487,00</b>	R\$ 459,00	R\$ 515,00	R\$ 57,00	12%
10.000,00	<b>R\$ 423,00</b>	R\$ 400,00	R\$ 447,00	R\$ 47,00	11%
15.000,00	<b>R\$ 386,00</b>	R\$ 365,00	R\$ 407,00	R\$ 41,00	11%
20.000,00	<b>R\$ 359,00</b>	R\$ 340,00	R\$ 379,00	R\$ 38,00	11%
25.000,00	<b>R\$ 339,00</b>	R\$ 321,00	R\$ 357,00	R\$ 36,00	11%
30.000,00	<b>R\$ 322,00</b>	R\$ 305,00	R\$ 340,00	R\$ 35,00	11%
35.000,00	<b>R\$ 308,00</b>	R\$ 291,00	R\$ 325,00	R\$ 34,00	11%
40.000,00	<b>R\$ 296,00</b>	R\$ 279,00	R\$ 313,00	R\$ 34,00	11%
45.000,00	<b>R\$ 285,00</b>	R\$ 268,00	R\$ 302,00	R\$ 33,00	12%
50.000,00	<b>R\$ 275,00</b>	R\$ 258,00	R\$ 292,00	R\$ 33,00	12%
55.000,00	<b>R\$ 266,00</b>	R\$ 250,00	R\$ 283,00	R\$ 33,00	12%
60.000,00	<b>R\$ 258,00</b>	R\$ 242,00	R\$ 275,00	R\$ 33,00	13%
65.000,00	<b>R\$ 251,00</b>	R\$ 234,00	R\$ 268,00	R\$ 33,00	13%
70.000,00	<b>R\$ 244,00</b>	R\$ 227,00	R\$ 261,00	R\$ 34,00	14%
75.000,00	<b>R\$ 238,00</b>	R\$ 221,00	R\$ 255,00	R\$ 34,00	14%
80.000,00	<b>R\$ 232,00</b>	R\$ 215,00	R\$ 249,00	R\$ 34,00	15%
85.000,00	<b>R\$ 226,00</b>	R\$ 209,00	R\$ 243,00	R\$ 34,00	15%
90.000,00	<b>R\$ 221,00</b>	R\$ 204,00	R\$ 238,00	R\$ 35,00	16%
95.000,00	<b>R\$ 216,00</b>	R\$ 199,00	R\$ 234,00	R\$ 35,00	16%
100.000,00	<b>R\$ 211,00</b>	R\$ 194,00	R\$ 229,00	R\$ 35,00	17%
105.000,00	<b>R\$ 207,00</b>	R\$ 189,00	R\$ 225,00	R\$ 36,00	17%
110.000,00	<b>R\$ 203,00</b>	R\$ 185,00	R\$ 221,00	R\$ 36,00	18%
115.000,00	<b>R\$ 198,00</b>	R\$ 180,00	R\$ 217,00	R\$ 36,00	18%
120.000,00	<b>R\$ 195,00</b>	R\$ 176,00	R\$ 213,00	R\$ 37,00	19%
125.000,00	<b>R\$ 191,00</b>	R\$ 172,00	R\$ 209,00	R\$ 37,00	19%
130.000,00	<b>R\$ 187,00</b>	R\$ 169,00	R\$ 206,00	R\$ 37,00	20%
135.000,00	<b>R\$ 184,00</b>	R\$ 165,00	R\$ 203,00	R\$ 38,00	20%
140.000,00	<b>R\$ 180,00</b>	R\$ 161,00	R\$ 199,00	R\$ 38,00	21%
145.000,00	<b>R\$ 177,00</b>	R\$ 158,00	R\$ 196,00	R\$ 38,00	22%
150.000,00	<b>R\$ 174,00</b>	R\$ 155,00	R\$ 193,00	R\$ 39,00	22%
155.000,00	<b>R\$ 171,00</b>	R\$ 152,00	R\$ 190,00	R\$ 39,00	23%
160.000,00	<b>R\$ 168,00</b>	R\$ 148,00	R\$ 188,00	R\$ 39,00	23%
165.000,00	<b>R\$ 165,00</b>	R\$ 145,00	R\$ 185,00	R\$ 40,00	24%
170.000,00	<b>R\$ 162,00</b>	R\$ 143,00	R\$ 182,00	R\$ 40,00	25%
175.000,00	<b>R\$ 160,00</b>	R\$ 140,00	R\$ 180,00	R\$ 40,00	25%
180.000,00	<b>R\$ 157,00</b>	R\$ 137,00	R\$ 178,00	R\$ 41,00	26%
185.000,00	<b>R\$ 155,00</b>	R\$ 134,00	R\$ 175,00	R\$ 41,00	26%
190.000,00	<b>R\$ 152,00</b>	R\$ 132,00	R\$ 173,00	R\$ 41,00	27%
195.000,00	<b>R\$ 150,00</b>	R\$ 129,00	R\$ 171,00	R\$ 41,00	28%
200.000,00	<b>R\$ 148,00</b>	R\$ 127,00	R\$ 168,00	R\$ 42,00	28%

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

**Tabela 4 - Valores Médios de referência Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável ZPDS-1 e ZPDS-2, APA-ZUS1 e APA-ZUS2, APA-ZUC, ZEPAM, ZEMR, ZPA, ZVS**

ÁREA (m2)	Valor Unitário Médio de Referência	Intervalo de Confiança 80%			
		Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
5.000,00	<b>R\$ 398,00</b>	R\$ 375,00	R\$ 422,00	R\$ 47,00	12%
10.000,00	<b>R\$ 346,00</b>	R\$ 327,00	R\$ 365,00	R\$ 38,00	11%
15.000,00	<b>R\$ 315,00</b>	R\$ 298,00	R\$ 332,00	R\$ 34,00	11%
20.000,00	<b>R\$ 294,00</b>	R\$ 279,00	R\$ 310,00	R\$ 31,00	11%
25.000,00	<b>R\$ 277,00</b>	R\$ 262,00	R\$ 292,00	R\$ 30,00	11%
30.000,00	<b>R\$ 263,00</b>	R\$ 249,00	R\$ 278,00	R\$ 29,00	11%
35.000,00	<b>R\$ 252,00</b>	R\$ 238,00	R\$ 266,00	R\$ 28,00	11%
40.000,00	<b>R\$ 242,00</b>	R\$ 228,00	R\$ 256,00	R\$ 28,00	11%
45.000,00	<b>R\$ 233,00</b>	R\$ 220,00	R\$ 247,00	R\$ 27,00	12%
50.000,00	<b>R\$ 225,00</b>	R\$ 212,00	R\$ 239,00	R\$ 27,00	12%
55.000,00	<b>R\$ 218,00</b>	R\$ 205,00	R\$ 232,00	R\$ 27,00	12%
60.000,00	<b>R\$ 211,00</b>	R\$ 198,00	R\$ 225,00	R\$ 27,00	13%
65.000,00	<b>R\$ 205,00</b>	R\$ 192,00	R\$ 219,00	R\$ 27,00	13%
70.000,00	<b>R\$ 200,00</b>	R\$ 186,00	R\$ 214,00	R\$ 28,00	14%
75.000,00	<b>R\$ 194,00</b>	R\$ 180,00	R\$ 208,00	R\$ 28,00	14%
80.000,00	<b>R\$ 189,00</b>	R\$ 175,00	R\$ 203,00	R\$ 28,00	15%
85.000,00	<b>R\$ 185,00</b>	R\$ 171,00	R\$ 199,00	R\$ 28,00	15%
90.000,00	<b>R\$ 181,00</b>	R\$ 167,00	R\$ 195,00	R\$ 28,00	16%
95.000,00	<b>R\$ 177,00</b>	R\$ 163,00	R\$ 192,00	R\$ 29,00	16%
100.000,00	<b>R\$ 173,00</b>	R\$ 159,00	R\$ 188,00	R\$ 29,00	17%
105.000,00	<b>R\$ 169,00</b>	R\$ 155,00	R\$ 184,00	R\$ 29,00	17%
110.000,00	<b>R\$ 166,00</b>	R\$ 152,00	R\$ 181,00	R\$ 29,00	18%
115.000,00	<b>R\$ 162,00</b>	R\$ 147,00	R\$ 177,00	R\$ 30,00	18%
120.000,00	<b>R\$ 159,00</b>	R\$ 144,00	R\$ 174,00	R\$ 30,00	19%
125.000,00	<b>R\$ 156,00</b>	R\$ 141,00	R\$ 171,00	R\$ 30,00	19%
130.000,00	<b>R\$ 153,00</b>	R\$ 138,00	R\$ 168,00	R\$ 30,00	20%
135.000,00	<b>R\$ 150,00</b>	R\$ 135,00	R\$ 166,00	R\$ 31,00	20%
140.000,00	<b>R\$ 147,00</b>	R\$ 132,00	R\$ 163,00	R\$ 31,00	21%
145.000,00	<b>R\$ 145,00</b>	R\$ 130,00	R\$ 161,00	R\$ 31,00	22%
150.000,00	<b>R\$ 142,00</b>	R\$ 126,00	R\$ 158,00	R\$ 32,00	22%
155.000,00	<b>R\$ 140,00</b>	R\$ 124,00	R\$ 156,00	R\$ 32,00	23%
160.000,00	<b>R\$ 137,00</b>	R\$ 121,00	R\$ 153,00	R\$ 32,00	23%
165.000,00	<b>R\$ 135,00</b>	R\$ 119,00	R\$ 151,00	R\$ 32,00	24%
170.000,00	<b>R\$ 133,00</b>	R\$ 117,00	R\$ 150,00	R\$ 33,00	25%
175.000,00	<b>R\$ 131,00</b>	R\$ 115,00	R\$ 148,00	R\$ 33,00	25%
180.000,00	<b>R\$ 128,00</b>	R\$ 112,00	R\$ 145,00	R\$ 33,00	26%
185.000,00	<b>R\$ 126,00</b>	R\$ 110,00	R\$ 143,00	R\$ 33,00	26%
190.000,00	<b>R\$ 124,00</b>	R\$ 107,00	R\$ 141,00	R\$ 34,00	27%
195.000,00	<b>R\$ 122,00</b>	R\$ 105,00	R\$ 139,00	R\$ 34,00	28%
200.000,00	<b>R\$ 121,00</b>	R\$ 104,00	R\$ 138,00	R\$ 34,00	28%

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

Com base nos três trechos indicados pela Comissão para facilitar a localização da área atingida pelo melhoramento público, tem-se a seguinte correlação das TABELAS 1, 2, 3 e 4 de valores médios de referência apresentadas em relação ao TRECHO 1, TRECHO 2 e TRECHO 3, definidos pela Comissão. Vide item 3 deste Relatório.

TRECHOS DENOMINADOS PELA COMISSÃO LIMITE DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS	ZONEAMENTO URBANO Município de Guarulhos ao longo dos trechos (*)	TABELAS DOS VALORES UNITÁRIOS MÉDIOS DE REFERÊNCIA (**) vide Anexo I deste Relatório
TRECHO 1	APA-ZEMR	4
	APA - ZUS 2	4
	APA - ZUC	4
	ZM-A	2
	ZPA	4
	ZPDS-2	3
TRECHO 2	APA - ZUS 2	4
	APA-ZUS1	4
	APA-ZUC	4
	ZM-C	2
	ZPDS-2	4
	ZPDS-3	3
	ZPA	4
	ZA	1
TRECHO 3	ZM-C	2
	ZPDS-1	4
	ZPDS-2	4
	ZPDS-3	3
	APA-ZUS1	4
	APA-ZUC	4
	ZEPAM	4
	ZVS	4

## Notas da Tabela:

(\*) Zonas urbanas classificadas nos termos do Plano Diretor do Município de Guarulhos, Lei Municipal nº 6.055 de 30/12/200, e Leis Municipais nº 6.253 de 24/05/2007 nº 6.798 de 28/12/2010, que regravam o Uso, a Ocupação e o Parcelamento do Solo no Município.

(\*\*) Tabelas de valores médios de referência para áreas impactadas pelos melhoramento público no Município de Guarulhos, classificadas como glebas urbanizáveis nos termos deste Relatório. Vide Anexo I e item 5 deste documento.

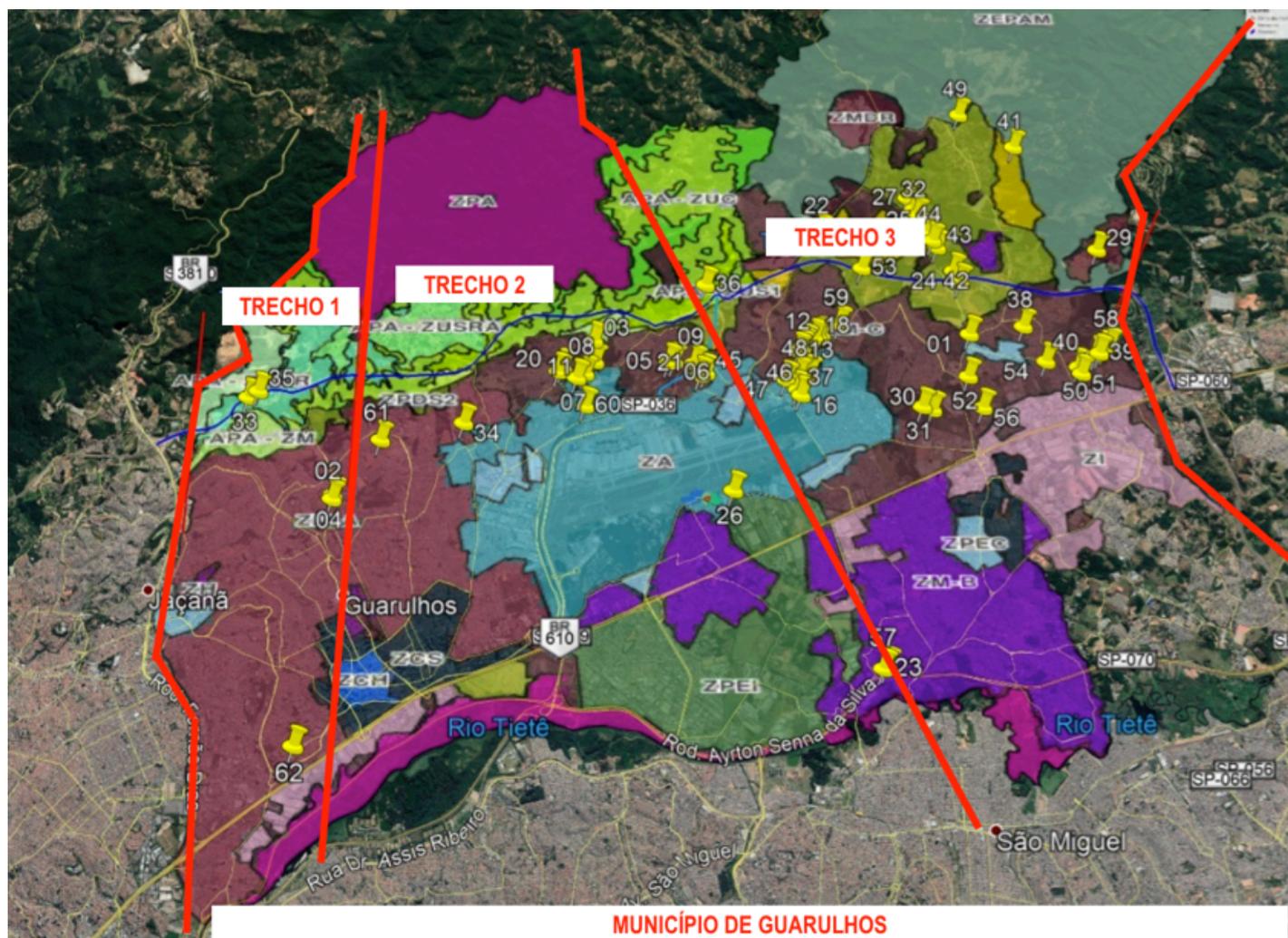
Vide item 3 deste Relatório que detalha a divisão do melhoramento público no Município de Guarulhos, estabelecido pela Comissão nos TRECHOS 1, 2 e 3, indicados na Tabela acima.

A seguir, apresenta-se imagem aérea do Município no local do melhoramento público contendo: a delimitação dos referidos TRECHOS 1, 2 e 3; as indicações das zonas urbanas expressas na Tabela anterior por trecho estudado e os elementos da “pesquisa de mercado”, conforme Anexo I, Apêndices I-A e I-B, deste Relatório.

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020



Fonte da Imagem aérea: Aplicativo Google Earth.

Fonte do traçado do melhoramento público: [www.dersa.sp.gov.br](http://www.dersa.sp.gov.br) e documentos fornecidos à Comissão, conforme descrito no item 4 deste Relatório.

Detalhe da divisão estabelecida pela Comissão para o melhoramento público circunscrito ao Município de Guarulhos, indicada pelas linhas vermelhas na imagem.

As Zonas urbanas estão classificadas nos termos do Plano Diretor do Município de Guarulhos, Lei Municipal nº 6.055 de 30/12/200, e Leis Municipais nº 6.253 de 24/05/2007 nº 6.798 de 28/12/2010, que regravam o Uso, a Ocupação e o Parcelamento do Solo no Município.

Do exposto, seguem as Tabelas dos valores unitários médios de referencia  
1, 2, 3 e 4, agrupadas por TRECHOS:

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## TABELAS DE VALORES MÉDIOS DE REFERÊNCIA PARA O **TRECHO 1**:



<b>TRECHOS DENOMINADOS PELA COMISSÃO LIMITE DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS</b>	<b>ZONEAMENTO URBANO Município de Guarulhos ao longo dos trechos (*)</b>	<b>TABELAS DOS VALORES UNITÁRIOS MÉDIOS DE REFERÊNCIA (**) vide Anexo I deste Relatório</b>
<b>TRECHO 1</b>	APA-ZEMR	4
	APA - ZUS 2	4
	APA - ZUC	4
	ZM-A	2
	ZPA	4
	ZPDS-2	3

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## TRECHO 1: Tabela 2 - Valores Médios de referência Zona Mista ZM-C

ÁREA (m2)	Valor Unitário Médio de Referência	Intervalo de Confiança 80%			
		Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
5.000,00	R\$ 581,00	R\$ 557,00	R\$ 604,00	R\$ 47,00	8%
10.000,00	R\$ 517,00	R\$ 499,00	R\$ 535,00	R\$ 36,00	7%
15.000,00	R\$ 480,00	R\$ 464,00	R\$ 495,00	R\$ 31,00	7%
20.000,00	R\$ 453,00	R\$ 439,00	R\$ 467,00	R\$ 28,00	6%
25.000,00	R\$ 433,00	R\$ 419,00	R\$ 446,00	R\$ 27,00	6%
30.000,00	R\$ 416,00	R\$ 403,00	R\$ 429,00	R\$ 26,00	6%
35.000,00	R\$ 402,00	R\$ 389,00	R\$ 415,00	R\$ 25,00	6%
40.000,00	R\$ 390,00	R\$ 377,00	R\$ 402,00	R\$ 25,00	7%
45.000,00	R\$ 379,00	R\$ 366,00	R\$ 391,00	R\$ 26,00	7%
50.000,00	R\$ 369,00	R\$ 356,00	R\$ 382,00	R\$ 26,00	7%
55.000,00	R\$ 360,00	R\$ 347,00	R\$ 373,00	R\$ 26,00	7%
60.000,00	R\$ 352,00	R\$ 339,00	R\$ 366,00	R\$ 27,00	8%
65.000,00	R\$ 345,00	R\$ 331,00	R\$ 359,00	R\$ 27,00	8%
70.000,00	R\$ 338,00	R\$ 324,00	R\$ 352,00	R\$ 28,00	8%
75.000,00	R\$ 332,00	R\$ 317,00	R\$ 346,00	R\$ 29,00	9%
80.000,00	R\$ 326,00	R\$ 311,00	R\$ 340,00	R\$ 29,00	9%
85.000,00	R\$ 320,00	R\$ 305,00	R\$ 335,00	R\$ 30,00	9%
90.000,00	R\$ 315,00	R\$ 300,00	R\$ 330,00	R\$ 30,00	10%
95.000,00	R\$ 310,00	R\$ 294,00	R\$ 325,00	R\$ 31,00	10%
100.000,00	R\$ 305,00	R\$ 289,00	R\$ 321,00	R\$ 31,00	10%
105.000,00	R\$ 301,00	R\$ 285,00	R\$ 317,00	R\$ 32,00	11%
110.000,00	R\$ 296,00	R\$ 280,00	R\$ 313,00	R\$ 33,00	11%
115.000,00	R\$ 292,00	R\$ 276,00	R\$ 309,00	R\$ 33,00	11%
120.000,00	R\$ 288,00	R\$ 272,00	R\$ 305,00	R\$ 34,00	12%
125.000,00	R\$ 285,00	R\$ 268,00	R\$ 302,00	R\$ 34,00	12%
130.000,00	R\$ 281,00	R\$ 264,00	R\$ 298,00	R\$ 35,00	12%
135.000,00	R\$ 278,00	R\$ 260,00	R\$ 295,00	R\$ 35,00	13%
140.000,00	R\$ 274,00	R\$ 256,00	R\$ 292,00	R\$ 36,00	13%
145.000,00	R\$ 271,00	R\$ 253,00	R\$ 289,00	R\$ 36,00	13%
150.000,00	R\$ 268,00	R\$ 250,00	R\$ 286,00	R\$ 37,00	14%
155.000,00	R\$ 265,00	R\$ 246,00	R\$ 283,00	R\$ 37,00	14%
160.000,00	R\$ 262,00	R\$ 243,00	R\$ 281,00	R\$ 38,00	14%
165.000,00	R\$ 259,00	R\$ 240,00	R\$ 278,00	R\$ 38,00	15%
170.000,00	R\$ 256,00	R\$ 237,00	R\$ 276,00	R\$ 39,00	15%
175.000,00	R\$ 254,00	R\$ 234,00	R\$ 273,00	R\$ 39,00	15%
180.000,00	R\$ 251,00	R\$ 231,00	R\$ 271,00	R\$ 39,00	16%
185.000,00	R\$ 249,00	R\$ 229,00	R\$ 268,00	R\$ 40,00	16%
190.000,00	R\$ 246,00	R\$ 226,00	R\$ 266,00	R\$ 40,00	16%
195.000,00	R\$ 244,00	R\$ 223,00	R\$ 264,00	R\$ 41,00	17%
200.000,00	R\$ 241,00	R\$ 221,00	R\$ 262,00	R\$ 41,00	17%

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## **TRECHO 1:** Tabela 3 - Valores Médios de referência Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável ZPDS-3

ÁREA (m2)	Valor Unitário Médio de Referência	Intervalo de Confiança 80%			
		Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
5.000,00	R\$ 487,00	R\$ 459,00	R\$ 515,00	R\$ 57,00	12%
10.000,00	R\$ 423,00	R\$ 400,00	R\$ 447,00	R\$ 47,00	11%
15.000,00	R\$ 386,00	R\$ 365,00	R\$ 407,00	R\$ 41,00	11%
20.000,00	R\$ 359,00	R\$ 340,00	R\$ 379,00	R\$ 38,00	11%
25.000,00	R\$ 339,00	R\$ 321,00	R\$ 357,00	R\$ 36,00	11%
30.000,00	R\$ 322,00	R\$ 305,00	R\$ 340,00	R\$ 35,00	11%
35.000,00	R\$ 308,00	R\$ 291,00	R\$ 325,00	R\$ 34,00	11%
40.000,00	R\$ 296,00	R\$ 279,00	R\$ 313,00	R\$ 34,00	11%
45.000,00	R\$ 285,00	R\$ 268,00	R\$ 302,00	R\$ 33,00	12%
50.000,00	R\$ 275,00	R\$ 258,00	R\$ 292,00	R\$ 33,00	12%
55.000,00	R\$ 266,00	R\$ 250,00	R\$ 283,00	R\$ 33,00	12%
60.000,00	R\$ 258,00	R\$ 242,00	R\$ 275,00	R\$ 33,00	13%
65.000,00	R\$ 251,00	R\$ 234,00	R\$ 268,00	R\$ 33,00	13%
70.000,00	R\$ 244,00	R\$ 227,00	R\$ 261,00	R\$ 34,00	14%
75.000,00	R\$ 238,00	R\$ 221,00	R\$ 255,00	R\$ 34,00	14%
80.000,00	R\$ 232,00	R\$ 215,00	R\$ 249,00	R\$ 34,00	15%
85.000,00	R\$ 226,00	R\$ 209,00	R\$ 243,00	R\$ 34,00	15%
90.000,00	R\$ 221,00	R\$ 204,00	R\$ 238,00	R\$ 35,00	16%
95.000,00	R\$ 216,00	R\$ 199,00	R\$ 234,00	R\$ 35,00	16%
100.000,00	R\$ 211,00	R\$ 194,00	R\$ 229,00	R\$ 35,00	17%
105.000,00	R\$ 207,00	R\$ 189,00	R\$ 225,00	R\$ 36,00	17%
110.000,00	R\$ 203,00	R\$ 185,00	R\$ 221,00	R\$ 36,00	18%
115.000,00	R\$ 198,00	R\$ 180,00	R\$ 217,00	R\$ 36,00	18%
120.000,00	R\$ 195,00	R\$ 176,00	R\$ 213,00	R\$ 37,00	19%
125.000,00	R\$ 191,00	R\$ 172,00	R\$ 209,00	R\$ 37,00	19%
130.000,00	R\$ 187,00	R\$ 169,00	R\$ 206,00	R\$ 37,00	20%
135.000,00	R\$ 184,00	R\$ 165,00	R\$ 203,00	R\$ 38,00	20%
140.000,00	R\$ 180,00	R\$ 161,00	R\$ 199,00	R\$ 38,00	21%
145.000,00	R\$ 177,00	R\$ 158,00	R\$ 196,00	R\$ 38,00	22%
150.000,00	R\$ 174,00	R\$ 155,00	R\$ 193,00	R\$ 39,00	22%
155.000,00	R\$ 171,00	R\$ 152,00	R\$ 190,00	R\$ 39,00	23%
160.000,00	R\$ 168,00	R\$ 148,00	R\$ 188,00	R\$ 39,00	23%
165.000,00	R\$ 165,00	R\$ 145,00	R\$ 185,00	R\$ 40,00	24%
170.000,00	R\$ 162,00	R\$ 143,00	R\$ 182,00	R\$ 40,00	25%
175.000,00	R\$ 160,00	R\$ 140,00	R\$ 180,00	R\$ 40,00	25%
180.000,00	R\$ 157,00	R\$ 137,00	R\$ 178,00	R\$ 41,00	26%
185.000,00	R\$ 155,00	R\$ 134,00	R\$ 175,00	R\$ 41,00	26%
190.000,00	R\$ 152,00	R\$ 132,00	R\$ 173,00	R\$ 41,00	27%
195.000,00	R\$ 150,00	R\$ 129,00	R\$ 171,00	R\$ 41,00	28%
200.000,00	R\$ 148,00	R\$ 127,00	R\$ 168,00	R\$ 42,00	28%

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## **TRECHO 1:** Tabela 4 - Valores Médios de referência Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável ZPDS-1 e ZPDS-2, APA-ZUS1 e APA-ZUS2, APA-ZUC, ZEPAM, ZEMR, ZPA, ZVS

ÁREA (m2)	Valor Unitário Médio de Referência	Intervalo de Confiança 80%			
		Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
5.000,00	R\$ 398,00	R\$ 375,00	R\$ 422,00	R\$ 47,00	12%
10.000,00	R\$ 346,00	R\$ 327,00	R\$ 365,00	R\$ 38,00	11%
15.000,00	R\$ 315,00	R\$ 298,00	R\$ 332,00	R\$ 34,00	11%
20.000,00	R\$ 294,00	R\$ 279,00	R\$ 310,00	R\$ 31,00	11%
25.000,00	R\$ 277,00	R\$ 262,00	R\$ 292,00	R\$ 30,00	11%
30.000,00	R\$ 263,00	R\$ 249,00	R\$ 278,00	R\$ 29,00	11%
35.000,00	R\$ 252,00	R\$ 238,00	R\$ 266,00	R\$ 28,00	11%
40.000,00	R\$ 242,00	R\$ 228,00	R\$ 256,00	R\$ 28,00	11%
45.000,00	R\$ 233,00	R\$ 220,00	R\$ 247,00	R\$ 27,00	12%
50.000,00	R\$ 225,00	R\$ 212,00	R\$ 239,00	R\$ 27,00	12%
55.000,00	R\$ 218,00	R\$ 205,00	R\$ 232,00	R\$ 27,00	12%
60.000,00	R\$ 211,00	R\$ 198,00	R\$ 225,00	R\$ 27,00	13%
65.000,00	R\$ 205,00	R\$ 192,00	R\$ 219,00	R\$ 27,00	13%
70.000,00	R\$ 200,00	R\$ 186,00	R\$ 214,00	R\$ 28,00	14%
75.000,00	R\$ 194,00	R\$ 180,00	R\$ 208,00	R\$ 28,00	14%
80.000,00	R\$ 189,00	R\$ 175,00	R\$ 203,00	R\$ 28,00	15%
85.000,00	R\$ 185,00	R\$ 171,00	R\$ 199,00	R\$ 28,00	15%
90.000,00	R\$ 181,00	R\$ 167,00	R\$ 195,00	R\$ 28,00	16%
95.000,00	R\$ 177,00	R\$ 163,00	R\$ 192,00	R\$ 29,00	16%
100.000,00	R\$ 173,00	R\$ 159,00	R\$ 188,00	R\$ 29,00	17%
105.000,00	R\$ 169,00	R\$ 155,00	R\$ 184,00	R\$ 29,00	17%
110.000,00	R\$ 166,00	R\$ 152,00	R\$ 181,00	R\$ 29,00	18%
115.000,00	R\$ 162,00	R\$ 147,00	R\$ 177,00	R\$ 30,00	18%
120.000,00	R\$ 159,00	R\$ 144,00	R\$ 174,00	R\$ 30,00	19%
125.000,00	R\$ 156,00	R\$ 141,00	R\$ 171,00	R\$ 30,00	19%
130.000,00	R\$ 153,00	R\$ 138,00	R\$ 168,00	R\$ 30,00	20%
135.000,00	R\$ 150,00	R\$ 135,00	R\$ 166,00	R\$ 31,00	20%
140.000,00	R\$ 147,00	R\$ 132,00	R\$ 163,00	R\$ 31,00	21%
145.000,00	R\$ 145,00	R\$ 130,00	R\$ 161,00	R\$ 31,00	22%
150.000,00	R\$ 142,00	R\$ 126,00	R\$ 158,00	R\$ 32,00	22%
155.000,00	R\$ 140,00	R\$ 124,00	R\$ 156,00	R\$ 32,00	23%
160.000,00	R\$ 137,00	R\$ 121,00	R\$ 153,00	R\$ 32,00	23%
165.000,00	R\$ 135,00	R\$ 119,00	R\$ 151,00	R\$ 32,00	24%
170.000,00	R\$ 133,00	R\$ 117,00	R\$ 150,00	R\$ 33,00	25%
175.000,00	R\$ 131,00	R\$ 115,00	R\$ 148,00	R\$ 33,00	25%
180.000,00	R\$ 128,00	R\$ 112,00	R\$ 145,00	R\$ 33,00	26%
185.000,00	R\$ 126,00	R\$ 110,00	R\$ 143,00	R\$ 33,00	26%
190.000,00	R\$ 124,00	R\$ 107,00	R\$ 141,00	R\$ 34,00	27%
195.000,00	R\$ 122,00	R\$ 105,00	R\$ 139,00	R\$ 34,00	28%
200.000,00	R\$ 121,00	R\$ 104,00	R\$ 138,00	R\$ 34,00	28%

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## TABELAS DE VALORES MÉDIOS DE REFERÊNCIA PARA O **TRECHO 2**:



TRECHOS DENOMINADOS PELA COMISSÃO LIMITE DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS	ZONEAMENTO URBANO Município de Guarulhos ao longo dos trechos (*)	TABELAS DOS VALORES UNITÁRIOS MÉDIOS DE REFERÊNCIA (**) vide Anexo I deste Relatório
<b>TRECHO 2</b>	APA - ZUS 2	4
	APA-ZUS1	4
	APA-ZUC	4
	ZM-C	2
	ZPDS-2	4
	ZPDS-3	3
	ZPA	4
	ZA	1

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## TRECHO 2: Tabela 1 - Valores Médios de referência Aeroportuária ZA e Zona Mista ZM-A

ÁREA (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Médio de Referência	Intervalo de Confiança 80%			
		Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
5.000,00	R\$ 628,00	R\$ 603,00	R\$ 653,00	R\$ 50,00	8%
10.000,00	R\$ 564,00	R\$ 543,00	R\$ 585,00	R\$ 42,00	7%
15.000,00	R\$ 527,00	R\$ 508,00	R\$ 546,00	R\$ 38,00	7%
20.000,00	R\$ 500,00	R\$ 482,00	R\$ 518,00	R\$ 36,00	7%
25.000,00	R\$ 480,00	R\$ 462,00	R\$ 497,00	R\$ 35,00	7%
30.000,00	R\$ 463,00	R\$ 445,00	R\$ 480,00	R\$ 35,00	8%
35.000,00	R\$ 449,00	R\$ 431,00	R\$ 466,00	R\$ 35,00	8%
40.000,00	R\$ 436,00	R\$ 419,00	R\$ 454,00	R\$ 35,00	8%
45.000,00	R\$ 426,00	R\$ 408,00	R\$ 443,00	R\$ 36,00	8%
50.000,00	R\$ 416,00	R\$ 398,00	R\$ 434,00	R\$ 36,00	9%
55.000,00	R\$ 407,00	R\$ 389,00	R\$ 425,00	R\$ 37,00	9%
60.000,00	R\$ 399,00	R\$ 381,00	R\$ 418,00	R\$ 37,00	9%
65.000,00	R\$ 392,00	R\$ 373,00	R\$ 411,00	R\$ 38,00	10%
70.000,00	R\$ 385,00	R\$ 366,00	R\$ 404,00	R\$ 38,00	10%
75.000,00	R\$ 379,00	R\$ 359,00	R\$ 398,00	R\$ 39,00	10%
80.000,00	R\$ 373,00	R\$ 353,00	R\$ 392,00	R\$ 39,00	11%
85.000,00	R\$ 367,00	R\$ 347,00	R\$ 387,00	R\$ 40,00	11%
90.000,00	R\$ 362,00	R\$ 342,00	R\$ 382,00	R\$ 40,00	11%
95.000,00	R\$ 357,00	R\$ 336,00	R\$ 377,00	R\$ 41,00	11%
100.000,00	R\$ 352,00	R\$ 331,00	R\$ 373,00	R\$ 41,00	12%
105.000,00	R\$ 348,00	R\$ 327,00	R\$ 369,00	R\$ 42,00	12%
110.000,00	R\$ 343,00	R\$ 322,00	R\$ 365,00	R\$ 42,00	12%
115.000,00	R\$ 339,00	R\$ 318,00	R\$ 361,00	R\$ 43,00	13%
120.000,00	R\$ 335,00	R\$ 314,00	R\$ 357,00	R\$ 43,00	13%
125.000,00	R\$ 332,00	R\$ 310,00	R\$ 354,00	R\$ 44,00	13%
130.000,00	R\$ 328,00	R\$ 306,00	R\$ 350,00	R\$ 44,00	14%
135.000,00	R\$ 325,00	R\$ 302,00	R\$ 347,00	R\$ 45,00	14%
140.000,00	R\$ 321,00	R\$ 299,00	R\$ 344,00	R\$ 45,00	14%
145.000,00	R\$ 318,00	R\$ 295,00	R\$ 341,00	R\$ 46,00	14%
150.000,00	R\$ 315,00	R\$ 292,00	R\$ 338,00	R\$ 46,00	15%
155.000,00	R\$ 312,00	R\$ 289,00	R\$ 335,00	R\$ 46,00	15%
160.000,00	R\$ 309,00	R\$ 285,00	R\$ 332,00	R\$ 47,00	15%
165.000,00	R\$ 306,00	R\$ 282,00	R\$ 330,00	R\$ 47,00	15%
170.000,00	R\$ 303,00	R\$ 279,00	R\$ 327,00	R\$ 48,00	16%
175.000,00	R\$ 301,00	R\$ 277,00	R\$ 325,00	R\$ 48,00	16%
180.000,00	R\$ 298,00	R\$ 274,00	R\$ 322,00	R\$ 48,00	16%
185.000,00	R\$ 296,00	R\$ 271,00	R\$ 320,00	R\$ 49,00	17%
190.000,00	R\$ 293,00	R\$ 269,00	R\$ 318,00	R\$ 49,00	17%
195.000,00	R\$ 291,00	R\$ 266,00	R\$ 315,00	R\$ 50,00	17%
200.000,00	R\$ 288,00	R\$ 263,00	R\$ 313,00	R\$ 50,00	17%

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## TRECHO 2: Tabela 2 - Valores Médios de referência Zona Mista ZM-C

ÁREA (m2)	Valor Unitário Médio de Referência	Intervalo de Confiança 80%			
		Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
5.000,00	R\$ 581,00	R\$ 557,00	R\$ 604,00	R\$ 47,00	8%
10.000,00	R\$ 517,00	R\$ 499,00	R\$ 535,00	R\$ 36,00	7%
15.000,00	R\$ 480,00	R\$ 464,00	R\$ 495,00	R\$ 31,00	7%
20.000,00	R\$ 453,00	R\$ 439,00	R\$ 467,00	R\$ 28,00	6%
25.000,00	R\$ 433,00	R\$ 419,00	R\$ 446,00	R\$ 27,00	6%
30.000,00	R\$ 416,00	R\$ 403,00	R\$ 429,00	R\$ 26,00	6%
35.000,00	R\$ 402,00	R\$ 389,00	R\$ 415,00	R\$ 25,00	6%
40.000,00	R\$ 390,00	R\$ 377,00	R\$ 402,00	R\$ 25,00	7%
45.000,00	R\$ 379,00	R\$ 366,00	R\$ 391,00	R\$ 26,00	7%
50.000,00	R\$ 369,00	R\$ 356,00	R\$ 382,00	R\$ 26,00	7%
55.000,00	R\$ 360,00	R\$ 347,00	R\$ 373,00	R\$ 26,00	7%
60.000,00	R\$ 352,00	R\$ 339,00	R\$ 366,00	R\$ 27,00	8%
65.000,00	R\$ 345,00	R\$ 331,00	R\$ 359,00	R\$ 27,00	8%
70.000,00	R\$ 338,00	R\$ 324,00	R\$ 352,00	R\$ 28,00	8%
75.000,00	R\$ 332,00	R\$ 317,00	R\$ 346,00	R\$ 29,00	9%
80.000,00	R\$ 326,00	R\$ 311,00	R\$ 340,00	R\$ 29,00	9%
85.000,00	R\$ 320,00	R\$ 305,00	R\$ 335,00	R\$ 30,00	9%
90.000,00	R\$ 315,00	R\$ 300,00	R\$ 330,00	R\$ 30,00	10%
95.000,00	R\$ 310,00	R\$ 294,00	R\$ 325,00	R\$ 31,00	10%
100.000,00	R\$ 305,00	R\$ 289,00	R\$ 321,00	R\$ 31,00	10%
105.000,00	R\$ 301,00	R\$ 285,00	R\$ 317,00	R\$ 32,00	11%
110.000,00	R\$ 296,00	R\$ 280,00	R\$ 313,00	R\$ 33,00	11%
115.000,00	R\$ 292,00	R\$ 276,00	R\$ 309,00	R\$ 33,00	11%
120.000,00	R\$ 288,00	R\$ 272,00	R\$ 305,00	R\$ 34,00	12%
125.000,00	R\$ 285,00	R\$ 268,00	R\$ 302,00	R\$ 34,00	12%
130.000,00	R\$ 281,00	R\$ 264,00	R\$ 298,00	R\$ 35,00	12%
135.000,00	R\$ 278,00	R\$ 260,00	R\$ 295,00	R\$ 35,00	13%
140.000,00	R\$ 274,00	R\$ 256,00	R\$ 292,00	R\$ 36,00	13%
145.000,00	R\$ 271,00	R\$ 253,00	R\$ 289,00	R\$ 36,00	13%
150.000,00	R\$ 268,00	R\$ 250,00	R\$ 286,00	R\$ 37,00	14%
155.000,00	R\$ 265,00	R\$ 246,00	R\$ 283,00	R\$ 37,00	14%
160.000,00	R\$ 262,00	R\$ 243,00	R\$ 281,00	R\$ 38,00	14%
165.000,00	R\$ 259,00	R\$ 240,00	R\$ 278,00	R\$ 38,00	15%
170.000,00	R\$ 256,00	R\$ 237,00	R\$ 276,00	R\$ 39,00	15%
175.000,00	R\$ 254,00	R\$ 234,00	R\$ 273,00	R\$ 39,00	15%
180.000,00	R\$ 251,00	R\$ 231,00	R\$ 271,00	R\$ 39,00	16%
185.000,00	R\$ 249,00	R\$ 229,00	R\$ 268,00	R\$ 40,00	16%
190.000,00	R\$ 246,00	R\$ 226,00	R\$ 266,00	R\$ 40,00	16%
195.000,00	R\$ 244,00	R\$ 223,00	R\$ 264,00	R\$ 41,00	17%
200.000,00	R\$ 241,00	R\$ 221,00	R\$ 262,00	R\$ 41,00	17%

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

**TRECHO 2:** Tabela 3 - Valores Médios de referência Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável ZPDS-3

ÁREA (m2)	Valor Unitário Médio de Referência	Intervalo de Confiança 80%			
		Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
5.000,00	R\$ 487,00	R\$ 459,00	R\$ 515,00	R\$ 57,00	12%
10.000,00	R\$ 423,00	R\$ 400,00	R\$ 447,00	R\$ 47,00	11%
15.000,00	R\$ 386,00	R\$ 365,00	R\$ 407,00	R\$ 41,00	11%
20.000,00	R\$ 359,00	R\$ 340,00	R\$ 379,00	R\$ 38,00	11%
25.000,00	R\$ 339,00	R\$ 321,00	R\$ 357,00	R\$ 36,00	11%
30.000,00	R\$ 322,00	R\$ 305,00	R\$ 340,00	R\$ 35,00	11%
35.000,00	R\$ 308,00	R\$ 291,00	R\$ 325,00	R\$ 34,00	11%
40.000,00	R\$ 296,00	R\$ 279,00	R\$ 313,00	R\$ 34,00	11%
45.000,00	R\$ 285,00	R\$ 268,00	R\$ 302,00	R\$ 33,00	12%
50.000,00	R\$ 275,00	R\$ 258,00	R\$ 292,00	R\$ 33,00	12%
55.000,00	R\$ 266,00	R\$ 250,00	R\$ 283,00	R\$ 33,00	12%
60.000,00	R\$ 258,00	R\$ 242,00	R\$ 275,00	R\$ 33,00	13%
65.000,00	R\$ 251,00	R\$ 234,00	R\$ 268,00	R\$ 33,00	13%
70.000,00	R\$ 244,00	R\$ 227,00	R\$ 261,00	R\$ 34,00	14%
75.000,00	R\$ 238,00	R\$ 221,00	R\$ 255,00	R\$ 34,00	14%
80.000,00	R\$ 232,00	R\$ 215,00	R\$ 249,00	R\$ 34,00	15%
85.000,00	R\$ 226,00	R\$ 209,00	R\$ 243,00	R\$ 34,00	15%
90.000,00	R\$ 221,00	R\$ 204,00	R\$ 238,00	R\$ 35,00	16%
95.000,00	R\$ 216,00	R\$ 199,00	R\$ 234,00	R\$ 35,00	16%
100.000,00	R\$ 211,00	R\$ 194,00	R\$ 229,00	R\$ 35,00	17%
105.000,00	R\$ 207,00	R\$ 189,00	R\$ 225,00	R\$ 36,00	17%
110.000,00	R\$ 203,00	R\$ 185,00	R\$ 221,00	R\$ 36,00	18%
115.000,00	R\$ 198,00	R\$ 180,00	R\$ 217,00	R\$ 36,00	18%
120.000,00	R\$ 195,00	R\$ 176,00	R\$ 213,00	R\$ 37,00	19%
125.000,00	R\$ 191,00	R\$ 172,00	R\$ 209,00	R\$ 37,00	19%
130.000,00	R\$ 187,00	R\$ 169,00	R\$ 206,00	R\$ 37,00	20%
135.000,00	R\$ 184,00	R\$ 165,00	R\$ 203,00	R\$ 38,00	20%
140.000,00	R\$ 180,00	R\$ 161,00	R\$ 199,00	R\$ 38,00	21%
145.000,00	R\$ 177,00	R\$ 158,00	R\$ 196,00	R\$ 38,00	22%
150.000,00	R\$ 174,00	R\$ 155,00	R\$ 193,00	R\$ 39,00	22%
155.000,00	R\$ 171,00	R\$ 152,00	R\$ 190,00	R\$ 39,00	23%
160.000,00	R\$ 168,00	R\$ 148,00	R\$ 188,00	R\$ 39,00	23%
165.000,00	R\$ 165,00	R\$ 145,00	R\$ 185,00	R\$ 40,00	24%
170.000,00	R\$ 162,00	R\$ 143,00	R\$ 182,00	R\$ 40,00	25%
175.000,00	R\$ 160,00	R\$ 140,00	R\$ 180,00	R\$ 40,00	25%
180.000,00	R\$ 157,00	R\$ 137,00	R\$ 178,00	R\$ 41,00	26%
185.000,00	R\$ 155,00	R\$ 134,00	R\$ 175,00	R\$ 41,00	26%
190.000,00	R\$ 152,00	R\$ 132,00	R\$ 173,00	R\$ 41,00	27%
195.000,00	R\$ 150,00	R\$ 129,00	R\$ 171,00	R\$ 41,00	28%
200.000,00	R\$ 148,00	R\$ 127,00	R\$ 168,00	R\$ 42,00	28%

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## **TRECHO 2:** Tabela 4 - Valores Médios de referência Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável ZPDS-1 e ZPDS-2, APA-ZUS1 e APA-ZUS2, APA-ZUC, ZEPAM, ZEMR, ZPA, ZVS

ÁREA (m2)	Valor Unitário Médio de Referência	Intervalo de Confiança 80%			
		Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
5.000,00	R\$ 398,00	R\$ 375,00	R\$ 422,00	R\$ 47,00	12%
10.000,00	R\$ 346,00	R\$ 327,00	R\$ 365,00	R\$ 38,00	11%
15.000,00	R\$ 315,00	R\$ 298,00	R\$ 332,00	R\$ 34,00	11%
20.000,00	R\$ 294,00	R\$ 279,00	R\$ 310,00	R\$ 31,00	11%
25.000,00	R\$ 277,00	R\$ 262,00	R\$ 292,00	R\$ 30,00	11%
30.000,00	R\$ 263,00	R\$ 249,00	R\$ 278,00	R\$ 29,00	11%
35.000,00	R\$ 252,00	R\$ 238,00	R\$ 266,00	R\$ 28,00	11%
40.000,00	R\$ 242,00	R\$ 228,00	R\$ 256,00	R\$ 28,00	11%
45.000,00	R\$ 233,00	R\$ 220,00	R\$ 247,00	R\$ 27,00	12%
50.000,00	R\$ 225,00	R\$ 212,00	R\$ 239,00	R\$ 27,00	12%
55.000,00	R\$ 218,00	R\$ 205,00	R\$ 232,00	R\$ 27,00	12%
60.000,00	R\$ 211,00	R\$ 198,00	R\$ 225,00	R\$ 27,00	13%
65.000,00	R\$ 205,00	R\$ 192,00	R\$ 219,00	R\$ 27,00	13%
70.000,00	R\$ 200,00	R\$ 186,00	R\$ 214,00	R\$ 28,00	14%
75.000,00	R\$ 194,00	R\$ 180,00	R\$ 208,00	R\$ 28,00	14%
80.000,00	R\$ 189,00	R\$ 175,00	R\$ 203,00	R\$ 28,00	15%
85.000,00	R\$ 185,00	R\$ 171,00	R\$ 199,00	R\$ 28,00	15%
90.000,00	R\$ 181,00	R\$ 167,00	R\$ 195,00	R\$ 28,00	16%
95.000,00	R\$ 177,00	R\$ 163,00	R\$ 192,00	R\$ 29,00	16%
100.000,00	R\$ 173,00	R\$ 159,00	R\$ 188,00	R\$ 29,00	17%
105.000,00	R\$ 169,00	R\$ 155,00	R\$ 184,00	R\$ 29,00	17%
110.000,00	R\$ 166,00	R\$ 152,00	R\$ 181,00	R\$ 29,00	18%
115.000,00	R\$ 162,00	R\$ 147,00	R\$ 177,00	R\$ 30,00	18%
120.000,00	R\$ 159,00	R\$ 144,00	R\$ 174,00	R\$ 30,00	19%
125.000,00	R\$ 156,00	R\$ 141,00	R\$ 171,00	R\$ 30,00	19%
130.000,00	R\$ 153,00	R\$ 138,00	R\$ 168,00	R\$ 30,00	20%
135.000,00	R\$ 150,00	R\$ 135,00	R\$ 166,00	R\$ 31,00	20%
140.000,00	R\$ 147,00	R\$ 132,00	R\$ 163,00	R\$ 31,00	21%
145.000,00	R\$ 145,00	R\$ 130,00	R\$ 161,00	R\$ 31,00	22%
150.000,00	R\$ 142,00	R\$ 126,00	R\$ 158,00	R\$ 32,00	22%
155.000,00	R\$ 140,00	R\$ 124,00	R\$ 156,00	R\$ 32,00	23%
160.000,00	R\$ 137,00	R\$ 121,00	R\$ 153,00	R\$ 32,00	23%
165.000,00	R\$ 135,00	R\$ 119,00	R\$ 151,00	R\$ 32,00	24%
170.000,00	R\$ 133,00	R\$ 117,00	R\$ 150,00	R\$ 33,00	25%
175.000,00	R\$ 131,00	R\$ 115,00	R\$ 148,00	R\$ 33,00	25%
180.000,00	R\$ 128,00	R\$ 112,00	R\$ 145,00	R\$ 33,00	26%
185.000,00	R\$ 126,00	R\$ 110,00	R\$ 143,00	R\$ 33,00	26%
190.000,00	R\$ 124,00	R\$ 107,00	R\$ 141,00	R\$ 34,00	27%
195.000,00	R\$ 122,00	R\$ 105,00	R\$ 139,00	R\$ 34,00	28%
200.000,00	R\$ 121,00	R\$ 104,00	R\$ 138,00	R\$ 34,00	28%

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## TABELAS DE VALORES MÉDIOS DE REFERÊNCIA PARA O **TRECHO 3**:



<b>TRECHOS DENOMINADOS PELA COMISSÃO LIMITE DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS</b>	<b>ZONEAMENTO URBANO Município de Guarulhos ao longo dos trechos (*)</b>	<b>TABELAS DOS VALORES UNITÁRIOS MÉDIOS DE REFERÊNCIA (**) vide Anexo I deste Relatório</b>
<b>TRECHO 3</b>	ZM-C	2
	ZPDS-1	4
	ZPDS-2	4
	ZPDS-3	3
	APA-ZUS1	4
	APA-ZUC	4
	ZEPAM	4
ZVS	4	

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## TRECHO 3: Tabela 2 - Valores Médios de referência Zona Mista ZM-C

ÁREA (m2)	Valor Unitário Médio de Referência	Intervalo de Confiança 80%			
		Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
5.000,00	R\$ 581,00	R\$ 557,00	R\$ 604,00	R\$ 47,00	8%
10.000,00	R\$ 517,00	R\$ 499,00	R\$ 535,00	R\$ 36,00	7%
15.000,00	R\$ 480,00	R\$ 464,00	R\$ 495,00	R\$ 31,00	7%
20.000,00	R\$ 453,00	R\$ 439,00	R\$ 467,00	R\$ 28,00	6%
25.000,00	R\$ 433,00	R\$ 419,00	R\$ 446,00	R\$ 27,00	6%
30.000,00	R\$ 416,00	R\$ 403,00	R\$ 429,00	R\$ 26,00	6%
35.000,00	R\$ 402,00	R\$ 389,00	R\$ 415,00	R\$ 25,00	6%
40.000,00	R\$ 390,00	R\$ 377,00	R\$ 402,00	R\$ 25,00	7%
45.000,00	R\$ 379,00	R\$ 366,00	R\$ 391,00	R\$ 26,00	7%
50.000,00	R\$ 369,00	R\$ 356,00	R\$ 382,00	R\$ 26,00	7%
55.000,00	R\$ 360,00	R\$ 347,00	R\$ 373,00	R\$ 26,00	7%
60.000,00	R\$ 352,00	R\$ 339,00	R\$ 366,00	R\$ 27,00	8%
65.000,00	R\$ 345,00	R\$ 331,00	R\$ 359,00	R\$ 27,00	8%
70.000,00	R\$ 338,00	R\$ 324,00	R\$ 352,00	R\$ 28,00	8%
75.000,00	R\$ 332,00	R\$ 317,00	R\$ 346,00	R\$ 29,00	9%
80.000,00	R\$ 326,00	R\$ 311,00	R\$ 340,00	R\$ 29,00	9%
85.000,00	R\$ 320,00	R\$ 305,00	R\$ 335,00	R\$ 30,00	9%
90.000,00	R\$ 315,00	R\$ 300,00	R\$ 330,00	R\$ 30,00	10%
95.000,00	R\$ 310,00	R\$ 294,00	R\$ 325,00	R\$ 31,00	10%
100.000,00	R\$ 305,00	R\$ 289,00	R\$ 321,00	R\$ 31,00	10%
105.000,00	R\$ 301,00	R\$ 285,00	R\$ 317,00	R\$ 32,00	11%
110.000,00	R\$ 296,00	R\$ 280,00	R\$ 313,00	R\$ 33,00	11%
115.000,00	R\$ 292,00	R\$ 276,00	R\$ 309,00	R\$ 33,00	11%
120.000,00	R\$ 288,00	R\$ 272,00	R\$ 305,00	R\$ 34,00	12%
125.000,00	R\$ 285,00	R\$ 268,00	R\$ 302,00	R\$ 34,00	12%
130.000,00	R\$ 281,00	R\$ 264,00	R\$ 298,00	R\$ 35,00	12%
135.000,00	R\$ 278,00	R\$ 260,00	R\$ 295,00	R\$ 35,00	13%
140.000,00	R\$ 274,00	R\$ 256,00	R\$ 292,00	R\$ 36,00	13%
145.000,00	R\$ 271,00	R\$ 253,00	R\$ 289,00	R\$ 36,00	13%
150.000,00	R\$ 268,00	R\$ 250,00	R\$ 286,00	R\$ 37,00	14%
155.000,00	R\$ 265,00	R\$ 246,00	R\$ 283,00	R\$ 37,00	14%
160.000,00	R\$ 262,00	R\$ 243,00	R\$ 281,00	R\$ 38,00	14%
165.000,00	R\$ 259,00	R\$ 240,00	R\$ 278,00	R\$ 38,00	15%
170.000,00	R\$ 256,00	R\$ 237,00	R\$ 276,00	R\$ 39,00	15%
175.000,00	R\$ 254,00	R\$ 234,00	R\$ 273,00	R\$ 39,00	15%
180.000,00	R\$ 251,00	R\$ 231,00	R\$ 271,00	R\$ 39,00	16%
185.000,00	R\$ 249,00	R\$ 229,00	R\$ 268,00	R\$ 40,00	16%
190.000,00	R\$ 246,00	R\$ 226,00	R\$ 266,00	R\$ 40,00	16%
195.000,00	R\$ 244,00	R\$ 223,00	R\$ 264,00	R\$ 41,00	17%
200.000,00	R\$ 241,00	R\$ 221,00	R\$ 262,00	R\$ 41,00	17%

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## **TRECHO 3:** Tabela 3 - Valores Médios de referência Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável ZPDS-3

ÁREA (m2)	Valor Unitário Médio de Referência	Intervalo de Confiança 80%			
		Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
5.000,00	R\$ 487,00	R\$ 459,00	R\$ 515,00	R\$ 57,00	12%
10.000,00	R\$ 423,00	R\$ 400,00	R\$ 447,00	R\$ 47,00	11%
15.000,00	R\$ 386,00	R\$ 365,00	R\$ 407,00	R\$ 41,00	11%
20.000,00	R\$ 359,00	R\$ 340,00	R\$ 379,00	R\$ 38,00	11%
25.000,00	R\$ 339,00	R\$ 321,00	R\$ 357,00	R\$ 36,00	11%
30.000,00	R\$ 322,00	R\$ 305,00	R\$ 340,00	R\$ 35,00	11%
35.000,00	R\$ 308,00	R\$ 291,00	R\$ 325,00	R\$ 34,00	11%
40.000,00	R\$ 296,00	R\$ 279,00	R\$ 313,00	R\$ 34,00	11%
45.000,00	R\$ 285,00	R\$ 268,00	R\$ 302,00	R\$ 33,00	12%
50.000,00	R\$ 275,00	R\$ 258,00	R\$ 292,00	R\$ 33,00	12%
55.000,00	R\$ 266,00	R\$ 250,00	R\$ 283,00	R\$ 33,00	12%
60.000,00	R\$ 258,00	R\$ 242,00	R\$ 275,00	R\$ 33,00	13%
65.000,00	R\$ 251,00	R\$ 234,00	R\$ 268,00	R\$ 33,00	13%
70.000,00	R\$ 244,00	R\$ 227,00	R\$ 261,00	R\$ 34,00	14%
75.000,00	R\$ 238,00	R\$ 221,00	R\$ 255,00	R\$ 34,00	14%
80.000,00	R\$ 232,00	R\$ 215,00	R\$ 249,00	R\$ 34,00	15%
85.000,00	R\$ 226,00	R\$ 209,00	R\$ 243,00	R\$ 34,00	15%
90.000,00	R\$ 221,00	R\$ 204,00	R\$ 238,00	R\$ 35,00	16%
95.000,00	R\$ 216,00	R\$ 199,00	R\$ 234,00	R\$ 35,00	16%
100.000,00	R\$ 211,00	R\$ 194,00	R\$ 229,00	R\$ 35,00	17%
105.000,00	R\$ 207,00	R\$ 189,00	R\$ 225,00	R\$ 36,00	17%
110.000,00	R\$ 203,00	R\$ 185,00	R\$ 221,00	R\$ 36,00	18%
115.000,00	R\$ 198,00	R\$ 180,00	R\$ 217,00	R\$ 36,00	18%
120.000,00	R\$ 195,00	R\$ 176,00	R\$ 213,00	R\$ 37,00	19%
125.000,00	R\$ 191,00	R\$ 172,00	R\$ 209,00	R\$ 37,00	19%
130.000,00	R\$ 187,00	R\$ 169,00	R\$ 206,00	R\$ 37,00	20%
135.000,00	R\$ 184,00	R\$ 165,00	R\$ 203,00	R\$ 38,00	20%
140.000,00	R\$ 180,00	R\$ 161,00	R\$ 199,00	R\$ 38,00	21%
145.000,00	R\$ 177,00	R\$ 158,00	R\$ 196,00	R\$ 38,00	22%
150.000,00	R\$ 174,00	R\$ 155,00	R\$ 193,00	R\$ 39,00	22%
155.000,00	R\$ 171,00	R\$ 152,00	R\$ 190,00	R\$ 39,00	23%
160.000,00	R\$ 168,00	R\$ 148,00	R\$ 188,00	R\$ 39,00	23%
165.000,00	R\$ 165,00	R\$ 145,00	R\$ 185,00	R\$ 40,00	24%
170.000,00	R\$ 162,00	R\$ 143,00	R\$ 182,00	R\$ 40,00	25%
175.000,00	R\$ 160,00	R\$ 140,00	R\$ 180,00	R\$ 40,00	25%
180.000,00	R\$ 157,00	R\$ 137,00	R\$ 178,00	R\$ 41,00	26%
185.000,00	R\$ 155,00	R\$ 134,00	R\$ 175,00	R\$ 41,00	26%
190.000,00	R\$ 152,00	R\$ 132,00	R\$ 173,00	R\$ 41,00	27%
195.000,00	R\$ 150,00	R\$ 129,00	R\$ 171,00	R\$ 41,00	28%
200.000,00	R\$ 148,00	R\$ 127,00	R\$ 168,00	R\$ 42,00	28%

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## **TRECHO 3:** Tabela 4 - Valores Médios de referência Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável ZPDS-1 e ZPDS-2, APA-ZUS1 e APA-ZUS2, APA-ZUC, ZEPAM, ZEMR, ZPA, ZVS

ÁREA (m2)	Valor Unitário Médio de Referência	Intervalo de Confiança 80%			
		Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Amplitude %
5.000,00	R\$ 398,00	R\$ 375,00	R\$ 422,00	R\$ 47,00	12%
10.000,00	R\$ 346,00	R\$ 327,00	R\$ 365,00	R\$ 38,00	11%
15.000,00	R\$ 315,00	R\$ 298,00	R\$ 332,00	R\$ 34,00	11%
20.000,00	R\$ 294,00	R\$ 279,00	R\$ 310,00	R\$ 31,00	11%
25.000,00	R\$ 277,00	R\$ 262,00	R\$ 292,00	R\$ 30,00	11%
30.000,00	R\$ 263,00	R\$ 249,00	R\$ 278,00	R\$ 29,00	11%
35.000,00	R\$ 252,00	R\$ 238,00	R\$ 266,00	R\$ 28,00	11%
40.000,00	R\$ 242,00	R\$ 228,00	R\$ 256,00	R\$ 28,00	11%
45.000,00	R\$ 233,00	R\$ 220,00	R\$ 247,00	R\$ 27,00	12%
50.000,00	R\$ 225,00	R\$ 212,00	R\$ 239,00	R\$ 27,00	12%
55.000,00	R\$ 218,00	R\$ 205,00	R\$ 232,00	R\$ 27,00	12%
60.000,00	R\$ 211,00	R\$ 198,00	R\$ 225,00	R\$ 27,00	13%
65.000,00	R\$ 205,00	R\$ 192,00	R\$ 219,00	R\$ 27,00	13%
70.000,00	R\$ 200,00	R\$ 186,00	R\$ 214,00	R\$ 28,00	14%
75.000,00	R\$ 194,00	R\$ 180,00	R\$ 208,00	R\$ 28,00	14%
80.000,00	R\$ 189,00	R\$ 175,00	R\$ 203,00	R\$ 28,00	15%
85.000,00	R\$ 185,00	R\$ 171,00	R\$ 199,00	R\$ 28,00	15%
90.000,00	R\$ 181,00	R\$ 167,00	R\$ 195,00	R\$ 28,00	16%
95.000,00	R\$ 177,00	R\$ 163,00	R\$ 192,00	R\$ 29,00	16%
100.000,00	R\$ 173,00	R\$ 159,00	R\$ 188,00	R\$ 29,00	17%
105.000,00	R\$ 169,00	R\$ 155,00	R\$ 184,00	R\$ 29,00	17%
110.000,00	R\$ 166,00	R\$ 152,00	R\$ 181,00	R\$ 29,00	18%
115.000,00	R\$ 162,00	R\$ 147,00	R\$ 177,00	R\$ 30,00	18%
120.000,00	R\$ 159,00	R\$ 144,00	R\$ 174,00	R\$ 30,00	19%
125.000,00	R\$ 156,00	R\$ 141,00	R\$ 171,00	R\$ 30,00	19%
130.000,00	R\$ 153,00	R\$ 138,00	R\$ 168,00	R\$ 30,00	20%
135.000,00	R\$ 150,00	R\$ 135,00	R\$ 166,00	R\$ 31,00	20%
140.000,00	R\$ 147,00	R\$ 132,00	R\$ 163,00	R\$ 31,00	21%
145.000,00	R\$ 145,00	R\$ 130,00	R\$ 161,00	R\$ 31,00	22%
150.000,00	R\$ 142,00	R\$ 126,00	R\$ 158,00	R\$ 32,00	22%
155.000,00	R\$ 140,00	R\$ 124,00	R\$ 156,00	R\$ 32,00	23%
160.000,00	R\$ 137,00	R\$ 121,00	R\$ 153,00	R\$ 32,00	23%
165.000,00	R\$ 135,00	R\$ 119,00	R\$ 151,00	R\$ 32,00	24%
170.000,00	R\$ 133,00	R\$ 117,00	R\$ 150,00	R\$ 33,00	25%
175.000,00	R\$ 131,00	R\$ 115,00	R\$ 148,00	R\$ 33,00	25%
180.000,00	R\$ 128,00	R\$ 112,00	R\$ 145,00	R\$ 33,00	26%
185.000,00	R\$ 126,00	R\$ 110,00	R\$ 143,00	R\$ 33,00	26%
190.000,00	R\$ 124,00	R\$ 107,00	R\$ 141,00	R\$ 34,00	27%
195.000,00	R\$ 122,00	R\$ 105,00	R\$ 139,00	R\$ 34,00	28%
200.000,00	R\$ 121,00	R\$ 104,00	R\$ 138,00	R\$ 34,00	28%

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

**Para emprego das Tabelas dos valores unitários médios de referência, deve-se observar o que segue:**

1. As Tabelas apresentam valores médios de referência para áreas, considerada a situação paradigma adotada pela Comissão, projetadas de 5.000,00 m<sup>2</sup> até 200.000,00 m<sup>2</sup> com intervalos a cada 5.000,00 m<sup>2</sup>, de acordo os limites dos dados da pesquisa estudada.
2. Os valores unitários médios de referência indicados nas Tabelas foram projetados considerando a influência de dois fatores: fator área e fator zoneamento, expresso pelo coeficiente de aproveitamento indicado na legislação municipal vigente de novembro de 2013, data base deste Relatório. Isso está fundamentado no Anexo I Apêndice I – D.
3. A equação de regressão apresentada no Anexo I Apêndice I – D, deduzida através da pesquisa de mercado estudada, não se aplica diretamente em cálculos nos laudos de avaliações. Logo, os valores unitários apresentados nas Tabelas não se caracterizam como valores de avaliação, mas são resultado de estudo com o objetivo de estimar valores unitários médios referenciais.
4. Nas avaliações de glebas urbanizáveis em ações de desapropriação total ou parcial, e somente quando o objeto da avaliação ou área expropriada for classificado como uma gleba urbanizável nos termos deste Relatório<sup>9</sup>, é que se pode empregar como referência os valores unitários médios indicados.
5. Para tanto, deve-se observar estrita semelhança ao disposto no Anexo I deste Relatório, onde os valores indicados nas Tabelas foram obtidos e justificados, considerando a influência de dois fatores: área e zoneamento. Caso esse valor unitário da avaliação seja calculado com emprego de outros fatores, distintos ou

---

<sup>9</sup> Conforme já justificado neste Relatório, as glebas urbanizáveis devem possuir áreas de terreno acima de 5.000,00 m<sup>2</sup>. Vide também o Anexo I deste documento.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

associados aos fatores de área e de zoneamento, esse valor unitário da avaliação não deve ser validado pelos valores indicados nas Tabelas, que foram projetados considerando apenas os fatores de área e zoneamento, conforme exposto e detalhado no Anexo I Apêndice I – D.

6. Nas avaliações, e quando da validação dos valores calculados, poder-se-á realizar a comparação desses valores com os valores unitários médios de referência indicados nas Tabelas, se observados os intervalos, a área, a zona urbana e, ainda, se atendidas as demais condições e características indicadas no Anexo I deste Relatório.
7. Os valores unitários de referência são, portanto, médias estimadas pela equação e possuem correspondentes valores mínimos e máximos deduzidos pelo intervalo de confiança<sup>10</sup> de 80% em torno de cada média. Tecnicamente, isso significa que existe uma variação aceitável de valores em torno do valor médio estimado para cada uma das áreas e zonas urbanas indicadas nas Tabelas.
8. Os valores unitários médios referenciais não expressam outras variáveis que podem influenciar a formação de valores nas avaliações das áreas desapropriadas, tais como: topografia, tipo de solo, restrições ambientais diversas, dentre outros fatores distintos da área e do zoneamento.
9. Quando houver influência desses outros aspectos não considerados neste Relatório, isso deverá ser objeto de análise justificada nas avaliações, nos termos das normas vigentes. Vide item 6 deste Relatório.
10. Nas avaliações das glebas urbanizáveis devem ser observados todos os requisitos e parâmetros conceituais e metodológicos, inclusive para coleta de dados de mercado, observadas as características específicas de cada área expropriada, de acordo com o recomendado no item 6 deste Relatório.

---

<sup>10</sup> Conforme já expresso na tabela da situação paradigma, o intervalo de confiança de 80% indicado para cada um das zonas urbanas estudadas atende o disposto no item 9.2.3, Tabela 5, da ABNT NBR 14653-2 com grau de precisão III.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

11. Assim, quando das avaliações e validação de seus valores calculados em relação aos dispostos nas Tabelas, deve-se observar o que segue:
- Para validação de valores unitários das avaliações de áreas desapropriadas inferiores<sup>11</sup> a 5.000,00 m<sup>2</sup>, aplicam-se os valores unitários de referência correspondentes a área de 5.000,00 m<sup>2</sup>.
  - Para validação de valores unitários das avaliações de áreas desapropriadas superiores a 200.000,00 m<sup>2</sup>, aplicam-se os valores unitários de referência, correspondentes a área de 200.000,00 m<sup>2</sup>.
12. Os valores unitários médios de referência indicados nas Tabelas possuem data base para novembro de 2013. Para a aplicação desses valores em validações de valores das avaliações com outras datas bases, recomenda-se emprego do índice FIPE-ZAP indicado no Anexo I Apêndice I - C.
13. Para avaliação de áreas remanescentes em casos de desapropriações parciais deve-se observar os requisitos técnicos indicados na alínea c do item 11.1.2.3 da ABNT NBR 14653-1 considerando eventuais reflexos nas áreas remanescentes dos imóveis, conforme descrito no item 6 deste Relatório.

---

<sup>11</sup> Conforme já indicado neste Relatório, áreas inferiores a 5.000,00 m<sup>2</sup> não se caracterizam mais como glebas urbanizáveis.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

### 6. CRITÉRIOS, METODOLOGIAS E RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS PARA AS AVALIAÇÕES ENVOLVENDO DESAPROPRIAÇÕES

Para este Relatório, e como recomendação geral para as avaliações envolvendo as desapropriações, a Comissão reforça o entendimento técnico clássico da classificação das desapropriações quanto à extensão e duração, nos termos do item 11.1.1 da ABNT NBR 14653-2, a saber:

#### a) Quanto à extensão

- total: aquela que atinge o imóvel em sua totalidade, ou cujo remanescente seja inaproveitável;
- parcial: aquela que atinge parte do imóvel e que há remanescente aproveitável.

#### b) Quanto à duração

- temporária;
- permanente.

As avaliações em ações de desapropriação, ainda, são divididas em duas fases processuais, que demandam pelo Laudo de Avaliação Prévio e pelo Laudo de Avaliação Definitivo.

As recomendações, os critérios técnicos e as metodologias destacadas neste Relatório devem ser observadas para ambos os trabalhos, prévio e definitivo, porque são itens conceituais e normativos que regem a avaliações de imóveis urbanos.

Evidentemente, para cada uma dessas avaliações, existem especificidades e, ainda, para a avaliação prévia pode haver imprecisões técnicas sobre as informações da área expropriada, das benfeitorias atingidas, das condições e características técnicas sobre a área remanescente, dentre outras que deverá ser melhor identificada, analisada e avaliada nos trabalhos periciais para o Laudo Definitivo, que é desenvolvido após implantação do melhoramento público no local impactado.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

Subsidiariamente, recomenda-se observância aos itens 4.8.1 e 4.8.2 da norma CAJUFA/2019, quando aplicáveis, a saber:

*“4.8.1.O Laudo Prévio deverá ser elaborado de acordo com o teor da presente revisão das “Normas para Laudos Prévios nas Ações Expropriatórias nas Varas da Fazenda Pública da Capital”, originalmente autorizada pela Portaria CAJUFA nº 01/2017, conforme Anexo I.*

*4.8.2.O Laudo Definitivo, se necessário, complementarará o Laudo Prévio, devendo ser realizado de forma circunstanciada, dentro dos preceitos e parâmetros avaliatórios recomendados por estas Normas, utilizando-se como data-base a mesma do Laudo Prévio, salvo expressa determinação judicial em contrário.”*

A Comissão recomenda, também, observância aos requisitos, aos procedimentos de excelência e às etapas das atividades básicas das avaliações nos termos do item 6 da ABNT NBR 14653-1 e nos itens 6 e 7 da ABNT NBR 14653-2. Subsidiariamente, ainda, recomenda-se observância ao item 8 da norma de avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP e item 4.2 da Norma CAJUFA/2019.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

### 6.1 Critérios Técnicos a serem observados nas Avaliações

#### 6.1.1. Aspectos Gerais

Os critérios técnicos indicados neste item do Relatório, observado todo o disposto no item 5 do mesmo, trata-se de recomendações técnicas gerais para homogeneidade dos laudos de avaliação desta Comarca para as ações de desapropriações envolvendo o melhoramento público em referência.

Os critérios para as avaliações nas ações de desapropriação já estão bem definidos na norma brasileira ABNT NBR 14653 1 e 2.

No eventual e excepcional emprego desses itens particulares citados nas normas CAJUFA e IBAPE/SP, isso, obrigatoriamente, deverá ser justificado e fundamentado no laudo de avaliação nas ações de desapropriação no Município de Guarulhos, observados todos os aspectos técnicos determinados pelas normas brasileiras ABNT NBR 14653-1 e 2.

Os laudos de avaliação, ao final, obrigatoriamente devem atender, apresentar e fundamentar os graus de precisão e de fundamentação de suas avaliações nos termos determinados no item 8 da ABNT NBR 14653-1 e no item 9 da ABNT NBR 14653-2, sejam esses laudos relacionados com áreas classificadas como lotes ou glebas urbanizáveis, tanto para desapropriações totais como parciais.

Do exposto, seguem critérios técnicos recomendados para as avaliações, previstos nos itens 11.1.2.1, 11.1.2.2 e 11.1.2.3 da ABNT NBR 14653-1 e também no item 11.1.2 da ABNT NBR 14653-2:

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

### a) ABNT NBR 14653-1

#### *“11.1.2 Critérios*

*11.1.2.1 Nas desapropriações, convém que as avaliações apresentem como resultados os valores que possam ser adotados para a justa indenização, como o valor de mercado, o valor econômico, o custo de reedição, o custo de reprodução, entre outros.*

*11.1.2.2 Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando cabíveis, como alterações de vocação, forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.*

*11.1.2.3 Nas desapropriações parciais, o engenheiro profissional da engenharia de avaliações deve utilizar critério que permita mensurar prejuízos, visando à recomposição do patrimônio do expropriado, considerando, inclusive, eventual desvalorização do remanescente. Podem ser utilizados, entre outros, os seguintes critérios básicos:*

*a) estimar a diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório, considerada a mesma data de referência (critério “antes e depois”);*

*b) utilizar o critério do “metro quadrado médio”, no qual é aplicado o valor unitário médio do imóvel primitivo para a área desapropriada. Este critério é aplicável apenas para estimar o valor do terreno ou da terra nua, devendo as benfeitorias ser consideradas à parte;*

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

c) *estimar o valor da parte do bem atingida pela desapropriação e eventuais reflexos na parte remanescente, com as seguintes considerações:*

d) *quando ocorrer desvalorização do remanescente em decorrência da desapropriação, o valor desta alteração deve ser apresentado e justificado;*

e) *no caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas indenizações relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade, eventual lucro cessante, custo de desmonte, entre outras perdas e danos, no caso de ser necessária a desocupação temporária para a execução dos serviços;*

f) *se for considerado inviável o remanescente do imóvel em função do esvaziamento do seu conteúdo econômico, esta condição e o valor do remanescente devem ser explicitados. Neste caso, o engenheiro profissional da engenharia de avaliações avaliador pode sugerir que a desapropriação parcial se torne total.”*

### b) ABNT NBR 14653-2

#### *“11.1.2 Critérios*

*Nas desapropriações totais, as avaliações devem ser realizadas com a utilização dos métodos previstos nesta Norma. O engenheiro de avaliações deverá apresentar, a título de subsídio, o custo de reedição, o de reprodução e o valor de mercado.*

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

*Nas desapropriações parciais, o critério básico é o da diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, na mesma data de referência (critério “antes e depois”). Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando relevantes, tais como alterações de forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.*

*No caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas verbas relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade e eventual lucro cessante, no caso de ser necessária desocupação temporária para a execução dos serviços.*

*Se o engenheiro de avaliações considerar como inaproveitável o remanescente do imóvel, esta condição deve ser explicitada e seu valor apresentado em separado.*

*Nas desapropriações temporárias, as indenizações devem considerar a renda que seria auferida pelo imóvel, durante o período correspondente, bem como eventuais perdas adicionais.”*

Para as desapropriações parciais, além dos critérios técnicos destacados na ABNT NBR 14653-1 e 2, que são relacionados para áreas classificadas em lotes ou glebas urbanizáveis, esta Comissão também recomenda para áreas classificadas como lotes, os itens 5.10.1.2 e 5.10.2 da norma CAJUFA/2019, a saber:

*“5.10.1.2.Comprovadas desvalorizações do terreno remanescente, estas deverão ser calculadas através do critério “antes-depois”.*

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

*“5.10.2.1. Na desapropriação que atinja parcialmente construções, seccionando-as / interceptando-as é dever do avaliador analisar o impacto do corte no corpo construtivo remanescente.*

*5.10.2.2. Se for possível o aproveitamento do corpo construtivo remanescente, para o mesmo uso e padrão constatados por ocasião da vistoria, deverão ser ponderadas as necessidades de adequação especialmente dos fechamentos, da fachada, incluindo-se, quando pertinente, os custos de remanejamento de cavaletes e instalações de entrada de água potável, energia elétrica, gás, telefonia, entre outros, com indicação da correspondente verba estimada.*

*5.10.2.3. Se não for possível o aproveitamento do corpo construtivo remanescente, para o mesmo uso e padrão constatados por ocasião da vistoria, a desapropriação para as benfeitorias parcialmente atingidas será convertida automaticamente em desapropriação total das benfeitorias (embora possa o terreno permanecer expropriado parcialmente).*

*5.10.2.4 Não se considera válida a condição de expropriação total de construções prediais com unidades condominiais autônomas (apartamentos e salas comerciais) com desapropriação parcial do terreno no qual se assenta o edifício.”*

Subsidiariamente, pode-se observar o item 14.1 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a saber:

*14.1.1.2 – Quando o expropriado só tem o domínio, mas não a posse, a avaliação deve prever descontos sobre seus valores literais de mercado proporcionais aos custos e aos prazos necessários para obter as reintegrações respectivas.*

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

14.1.1.3 – *Nas desapropriações parciais o critério básico é o “antes e depois”, com apresentação em separado de eventuais valorizações ou desvalorizações dos remanescentes.*

14.1.1.3.1 - *Quando as construções existentes não forem atingidas pela desapropriação, é recomendável que sejam apresentadas eventuais verbas correspondentes às depreciações funcionais resultantes da intervenção, tais como perdas parciais ou totais de recuo, de vagas para estacionamento ou acessos.*

14.1.1.3.2 – *Quando as construções forem atingidas diretamente devem ser previstas verbas relativas ao custo de obras para a readaptação do remanescente ao uso útil e possível depreciação acarretada por perda de funcionalidade.*

14.1.1.4 - *Na desapropriação de imóveis com exploração de comércio ou serviço, quando solicitada, deve ser apresentada a estimativa do eventual lucro cessante no caso de ser necessária a desocupação temporária ou definitiva.*

14.1.1.5 – *Quando o remanescente resultar inaproveitável, deve ser apresentada em separado a alternativa de desapropriação total.*

14.1.1.6 – *Nas ocupações temporárias, as indenizações devem corresponder aos aluguéis dos imóveis estimados pelo método comparativo de dados do mercado ou pelo da renda.*

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

*14.1.1.7 – Nas desapropriações estabelecendo restrições de uso, as indenizações devem ser apuradas confrontando as condições de aproveitamento antes e depois.*

Os critérios de avaliação a serem empregados devem obrigatoriamente observar as normas ABNT NBR 14653 1 e 2 e, subsidiariamente, com os devidos ajustes e observâncias às questões específicas municipais, a norma CAJUFA/2019 e a norma de avaliações de imóveis urbanos do IBAPAE/SP<sup>12</sup>.

Para a avaliação de áreas remanescentes nas desapropriações parciais, ainda, deve-se considerar eventuais características dessa área, que podem ser distintas do objeto da desapropriação. Vide item 6.3.2 deste Relatório.

---

<sup>12</sup> As normas CAJUFA/2019 e IBAPE/SP apresentam diversos critérios, fatores, formulas e recomendações que são específicas ao Município de São Paulo, que possui características de zoneamento urbanos, legislações municipais e tipos de ocupação distintas daquelas existente no Município de Guarulhos, incluindo o trecho do melhoramento publico estudado neste Relatório.

Também, outros estudos publicados pela CAJUFA das Varas da Fazenda Pública de São Paulo e do próprio IBAPE/SP, tais como estudos de valores de venda de edificações, e outros, não se aplicam para cálculo de valores correspondentes as parcelas de benfeitorias no Município de Guarulhos, porque esses são relacionados com os valores de mercado no Município de São Paulo.

Obrigatoriamente, e em atenção ao disposto nas normas ABNT NBR 14653-1 e 2, as avaliações realizadas nas Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos deverão considerar e atende ao exposto.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

### 6.1.2 Critérios Específicos para Avaliações envolvendo Áreas Remanescentes Encravadas

As áreas remanescentes encravadas, quando das desapropriações parciais, devem ser objeto de descrição no laudo pericial. Diferentemente de áreas remanescentes que podem ser avaliadas pelo critério de “antes e depois”, dentre outros expressos no item 5.1.1 deste Relatório, as áreas encravadas podem estar submetidas a dois critérios distintos quando das avaliações.

O primeiro critério pode envolver a avaliação da área encravada e sua inclusão no valor calculado para a área objeto da ação de desapropriação, ou seja, neste critério, esta área deve ser classificada tecnicamente e de forma fundamentada como uma área inacessível sob a ótica técnica e, também, inaproveitável sobre a ótica de uso e ocupação do seu terreno, justamente pela impossibilidade de acesso.

O segundo critério pode envolver estudo sobre os custos para execução do acesso a referida área, apresentados separadamente do valor calculado para a indenização, especialmente se este acesso for tecnicamente viável e o expropriante possuir solução técnica já desenvolvida ou estuada para a questão.

Além dos critérios acima mencionados, deve-se verificar se há perda de acesso à área por via principal para secundária, quando essa existir junto das áreas classificadas como “encravadas”. Também, deve-se verificar se há área “*non aedificandi*” criada pelo melhoramento nas áreas atingidas pela desapropriação.

As áreas “*non aedificandi*”, diferentemente das faixas de domínio, são as faixas de terreno com largura de 15 (quinze) metros<sup>13</sup>, contados a partir da linha que define a faixa de domínio do melhoramento público.

---

<sup>13</sup> Estas áreas foram estabelecidas pela Lei Federal para Parcelamento do Solo n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ratificada pela Lei Estadual n° 6.063, de 24 de maio de 1982.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

Nas avaliações dessas áreas, ainda pode-se observar critério específico recomendado nos itens 4.6.1, 4.6.2 e 4.6.3 da norma CAJUFA/2019, desde que justificados e atendam aos demais critérios, requisitos e aspectos das normas ABNR NBR 14653-1 e 2.

*“4.6.1. O índice fiscal disponível na região que melhor reflita as características do logradouro em estudo, o cenário e o contexto no qual se insere o bem (especialmente em relação aos aspectos peculiares tais como presença de favela, incidência de APP, inundação/alagamento, entre outros), inclusive no que diz respeito à possibilidade de uso e ocupação do solo (Lei de Zoneamento).*

*4.6.2. Na impossibilidade de aplicação de 4.6.1, seguem-se as seguintes recomendações:*

*4.6.2.1. Para terreno situado em via secundária, passagem, travessa, ou via assemelhada, acessórias da malha viária do Município, que não estejam relacionadas na listagem de valores (PGV – Planta Genérica de Valores), será adotado 70% do valor da via principal (aquela que dá acesso ao local estudado), desde que dotadas, as vias, dos mesmos melhoramentos e à máxima distância de 200 metros.”*

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## 6.2. Metodologias a serem observadas nas Avaliações

Os Laudos de Avaliação deverão observar as metodologias sacramentadas e definidas nas normas técnica já citadas. Neste sentido, destacam-se os itens 6.6 e 7 da ABNT NBR 14653-1, a saber:

### **“6.6 Escolha da metodologia**

*A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1.”*

### **“7 Metodologia aplicável**

#### **7.1 Generalidades**

**7.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.**

*7.1.2 Esta Norma (todas as partes) se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta Norma, é facultado ao engenheiro profissional da engenharia de avaliações avaliador o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.*

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

7.1.3 Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos em 7.2, 7.3 e 7.4, respectivamente.

7.1.4 Para alguns tipos de bens tangíveis e intangíveis, existem métodos específicos que são apresentados nas respectivas partes desta Norma.

**7.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**

### **7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial.

Assim, as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são mais bem descritas como “amostras acidentais”, e o engenheiro profissional da engenharia de avaliações avaliador deve se esforçar para que elas contenham que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

*O engenheiro profissional da engenharia de avaliações avaliador, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, além de levar em consideração os aspectos citados em 6.4. Com a utilização desses cuidados, torna-se viável a aplicação de estatística inferencial.*

### **7.2.2 Método involutivo**

*Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.*

### **7.2.3 Método evolutivo**

*Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.*

### **7.2.4 Método da capitalização da renda**

*Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.*

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

### **7.3 Métodos para identificar o custo de um bem**

#### *7.3.1 Método comparativo direto de custo*

*Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

#### *7.3.2 Método da quantificação de custo*

*Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*

### **7.4 Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento**

*Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento, são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, entre outros.”*

Grifa-se.

Sobre a escolha da metodologia, ainda, a Comissão destaca o item 9 da norma de avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP, qual seja:

#### *“9. Procedimentos metodológicos*

*As metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:*

- Da natureza do bem avaliando;*
- Da finalidade da avaliação (explicitada no laudo junto ao valor encontrado);*

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

- *Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado;*
- *Do prazo para sua execução.”*

Subsidiariamente, a Comissão também recomenda observância ao item 3 da Norma da CAJUFA/2019 e os itens 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6 e 14.1 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP com destaque ao item 14.1.1, a saber:

*“14.1.1.1- As avaliações nas desapropriações totais podem ser feitas pelo método comparativo de dados do mercado e de quantificação de custo e eventualmente, pelo método da renda, evolutivo e involutivo, com indicação dos valores de mercado ou outros valores, quando pertinentes. Quando essas avaliações discreparem de forma acentuada, o avaliador deve apresentar os resultados como alternativas para decisão por quem de direito.”*

A Comissão recomenda observância destas normas e o emprego destas metodologias, privilegiando o método comparativo de dados de mercado sempre que possível nas avaliações, fundamentado em pesquisas de mercado de bens semelhantes ao objeto da avaliação nos termos determinados nas normas ABNT NBR 14653-1 e 2.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

### 6.3. Considerações e Recomendações técnicas para Avaliações

As avaliações possuem requisitos e etapas que devem ser observadas para sua fundamentação, precisão e menor grau de subjetivismo em seus resultados, especialmente no caso das avaliações judiciais.

A ABNT NBR 13752 determina obrigatoriedade no cumprimento dos requisitos essenciais da Perícia para os trabalhos desenvolvidos nas ações judiciais, de acordo com os item 4.3.1, 4.3.2 e 4.3.5 desta norma, a saber:

#### *“4.3.1 Geral*

*4.3.1.1 Os requisitos exigidos em uma perícia estão diretamente relacionados com as informações que possam ser extraídas. Estes requisitos, que medem a exatidão do trabalho, são tanto maiores quanto menor for a subjetividade contida na perícia.*

*4.3.1.2 A especificação dos requisitos a priori somente é estabelecida para determinação do empenho no trabalho pericial e não na garantia de um grau mínimo na sua precisão final, independentemente, portanto, da vontade do perito e/ou do contratante.*

*4.3.1.3 Os requisitos de uma perícia são condicionados à abrangência das investigações, à confiabilidade e adequação das informações obtidas, à qualidade das análises técnicas efetuadas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito, sendo estes aspectos definidos pelos seguintes pontos, quanto:*

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

- a) *à metodologia empregada;*
- b) *aos dados levantados;*
- c) *ao tratamento dos elementos coletados e trazidos ao laudo;*
- d) *à menor subjetividade inserida no trabalho.*

### 4.3.2 Requisitos essenciais

*Um trabalho pericial, cujo desenvolvimento se faz através de metodologia adequada, deve atender a todos os requisitos essenciais de 4.3.2.1 a 4.3.2.3.*

*4.3.2.1 O levantamento de dados deve trazer todas as informações disponíveis que permitam ao perito elaborar seu parecer técnico.*

*4.3.2.2 A qualidade do trabalho pericial deve estar assegurada quanto à:*

- a) *inclusão de um número adequado de fotografias por cada bem periciado, com exceção dos casos onde ocorrer impossibilidade técnica;*
- b) *execução de um croqui de situação;*
- c) *descrição sumária dos bens nos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos, etc.;*
- d) *indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados.*

**4.3.2.3 Nas perícias judiciais torna-se obrigatórias a obediência aos requisitos essenciais, sendo que, no caso de avaliações, devem ser obedecidos ainda os critérios das normas aplicadas à espécie, salvo no caso de trabalhos de cunho provisório ou quando a situação**

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

***assim o obrigar, desde que perfeitamente fundamentado.***

### ***“4.3.5 Condições a serem observadas***

***4.3.5.1 Ao perito é obrigatório a especificação, em qualquer parte do laudo pericial, dos requisitos obedecidos, sejam eles essenciais ou complementares, devendo apresentar justificativa fundamentada nas hipóteses em que isto não ocorrer (casos especiais).***

***4.3.5.2 No caso de perícias que envolvam avaliação ou arbitramento, cujo fundamento seja a determinação de valor, os requisitos devem obedecer aos níveis de rigor previstos nas normas específicas editadas pela ABNT, mantida a obrigatoriedade determinada em 4.3.2.3.”***

Grifa-se.

Para as avaliações, ainda, existem detalhamentos desses requisitos essenciais e de outros específicos nas normas de referência ABNT NBR 14653-1 e 2, que obrigatoriamente deverão ser observados.

Subsidiariamente, a Comissão recomenda também observância aos requisitos essenciais indicados na norma CAJUFA/2019 e na norma IBAPE/SP, consideradas as restrições de uso das mesmas nas avaliações no Município de Guarulhos, uma vez que essas duas normas trazem alguns aspectos técnicos relacionados, exclusivamente, com o Município de São Paulo, conforme já exposto neste Relatório.

Nas avaliações em geral, inclusive nas ações de desapropriação, considerada a metodologia empregada, obrigatoriamente os Laudos devem descrever, fundamentar e indicar o grau de fundamentação do trabalho e a precisão de seus cálculos nos termos do item 9 da ABNT NBR 14645-2.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

Para a indicação do grau de fundamentação dos Laudos, a Comissão recomenda que este seja descrito e demonstrado com a indicação de atendimento de cada um dos requisitos descritos nas tabelas deste item 9 da ABNT NBR 14653-2, conforme a metodologia escolhida na avaliação.

### 6.3.1 Avaliações de Lotes Urbanos

Recomenda-se o que segue para os laudos de avaliação envolvendo desapropriações totais ou parciais dos lotes urbanos, observados os critérios estabelecidos nas normas ABNT NBR 14653-2 e outros específicos indicados na norma CAJUFA/2019 e norma de avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP, quando das avaliações sobre áreas remanescentes, encravadas e outras particularidades.

As recomendações técnicas ora apresentadas, consideram avaliações pelo método comparativo de dados de mercado com tratamento por fatores dos dados da pesquisa de mercado de lotes semelhantes ao avaliando<sup>14</sup>:

- Análise dos documentos técnicos relacionados com a área expropriada e o imóvel atingido;
- Vistoria no local e na região nos termos do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2;
- Levantamento de pesquisa de mercado de áreas semelhantes às avaliadas, observados todos os requisitos dos itens 8.2.1.1, 8.2.1.3 da ABNT NBR 14653-2;
- Tratamento por fatores justificados e fundamentados dos dados da pesquisa para obtenção do valor unitário médio homogeneizado em atendimento ao item 8.2.1.4.2 e Anexo B da ABNT NBR 14653-2;

---

<sup>14</sup> Para efeito deste Relatório, e considerando que há grande disponibilidade de ofertas de lotes urbanos no Município de Guarulhos no trecho do melhoramento público, apresentam-se apenas recomendações para a avaliação desses lotes pelo Método Comparativo.

Casos excepcionais que envolvam outros métodos avaliatórios previstos nas normas e no item 6.2 deste Relatório, recomenda-se observância de todos os itens da ABNT NBR 14653-2, relacionados ao método escolhido.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

- Classificação do grau de fundamentação justificado nos termos do item 9.2.2, Tabela 3 e Tabela 4 da ABNT NBR 14653-2, quando de utilização do tratamento por fatores;
- Classificação do grau de precisão nos termos do item 9.2.2, Tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, quando de utilização do tratamento por fatores.

O tratamento por fatores deverá considerar o comportamento do mercado imobiliário a ser estudado através da pesquisa, observando as características ou fatores que explicam a variação e a formação dos valores unitários observados. Recomenda-se, portanto, pelo estudo de cada um dos fatores a serem aplicados nas avaliações

Todo o tratamento e a dedução dos fatores devem observar o disposto no item 8.2.1.4.2 e no Anexo B da ABNT NBR 14653-2.

### *“8.2.1.4.2 Tratamento por fatores*

*O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.*

*Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:*

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

*a) calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhes deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;*

*b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao Laudo de Avaliação.”*

*No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B.”*

Notadamente, os principais fatores que explicam a formação do valor unitário de lotes estão relacionados com a área, frente do terreno, profundidade do terreno, localização e topografia.

Para avaliações envolvendo lotes com benfeitorias, pode-se considerar a avaliação pelo método evolutivo, desde que o valor correspondente a parcela do terreno seja calculado pelo método comparativo de dados de mercado e a parcela das benfeitorias pelo método do custo ou outro indicado nas normas.

Se para esses casos, ainda, a pesquisa de mercado contiver dados de imóveis semelhantes nas suas parcelas dos lotes de terreno, mas com benfeitorias edificadas, essas deverão ser deduzidas do valor de oferta do imóvel na pesquisa pelo critério residual, previsto na norma de avaliação do IBAPE/SP e CAJUFA/2019 para cálculo do valor correspondente apenas à parcela do terreno ou lote, o qual deverá ser analisado para o devido tratamento por fatores já citado.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

Para casos de avaliações pelo método comparativo direto de lotes com benfeitorias, caso seja empregada a comparação direta para obtenção do valor total do imóvel atingido, recomenda-se analisar ponderação da formação do valor total em função das parcelas do terreno e das benfeitorias. Nestes casos, os fatores de área, localização, topografia, frente e profundidade explicam apenas a parcela do valor de terreno. Já os fatores relacionados com área construída, estado de conservação, vagas de garagem e padrão construtivo explicam apenas a parcela do valor da benfeitoria existente.

Além dessas recomendações, reforça-se pela observância do disposto nos itens 6.1, 6.2 e 6.3 deste Relatório.

Ainda, destacam novamente os seguintes itens da norma CAJUFA/2019, quando das desapropriações parciais dos lotes, os quais é recomendada observância:

*“5.10.1.2.Comprovadas desvalorizações do terreno remanescente, estas deverão ser calculadas através do critério “antes-depois”.*

*“5.10.2.1.Na desapropriação que atinja parcialmente construções, seccionando-as / interceptando-as é dever do avaliador analisar o impacto do corte no corpo construtivo remanescente.*

*5.10.2.2. Se for possível o aproveitamento do corpo construtivo remanescente, para o mesmo uso e padrão constatados por ocasião da vistoria, deverão ser ponderadas as necessidades de adequação especialmente dos fechamentos, da fachada, incluindo-se, quando pertinente, os custos de remanejamento de cavaletes e instalações de entrada de água potável, energia elétrica, gás, telefonia, entre outros, com indicação da correspondente verba estimada.*

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

*5.10.2.3. Se não for possível o aproveitamento do corpo construtivo remanescente, para o mesmo uso e padrão constatados por ocasião da vistoria, a desapropriação para as benfeitorias parcialmente atingidas será convertida automaticamente em desapropriação total das benfeitorias (embora possa o terreno permanecer expropriado parcialmente).*

*5.10.2.4 Não se considera válida a condição de expropriação total de construções prediais com unidades condominiais autônomas (apartamentos e salas comerciais) com desapropriação parcial do terreno no qual se assenta o edifício.”*

Por fim, os laudos de avaliação prévia e definitiva nas ações de desapropriação devem, obrigatoriamente, atender aos itens 10.1 e 10.3 da ABNT NBR 14653-2. Esses laudos não devem ser apresentados na forma simplificada prevista no item 10.2 da norma.

### **6.3.2. Avaliações Glebas Urbanizáveis**

Para os laudos de avaliação envolvendo desapropriações totais ou parciais de áreas classificadas como glebas urbanizáveis, nos termos definidos neste Relatório, deve-se estudar os aspectos legais sobre o parcelamento do solo urbano das legislações municipais vigentes, e suas restrições, de acordo com o zoneamento das áreas objeto da avaliação.

Também, fundamental o estudo das características ambientais existentes nessas áreas, especialmente relacionadas com a cobertura vegetal e recursos hídricos naturais, consideradas como áreas de preservação permanente. Para tanto, deve-se observar a legislação municipal, estadual e federal sobre o tema.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

Excepcionalmente, quando pertinente, e considerados os dados técnicos sobre a ocupação dessas áreas, recomenda-se, ainda, verificar eventual incidência de contaminações de solo, o que deve ser considerado nas avaliações.

Somente com essas verificações e estudos técnicos desenvolvidos para o trabalho avaliatório, é possível ponderar aspectos valorizantes ou desvalorizantes, que eventualmente poderão impactar na formação do valor unitário da área avaliada e/ou de outras áreas de interesse do imóvel atingido pela desapropriação total ou parcial.

Assim, casos esses aspectos sejam confirmados no trabalho avaliatório, esses deverão ser considerado na avaliação de forma justificada.

De acordo com o já expresso nos itens 6.1 deste Relatório, cumpre novamente destacar que as avaliações envolvendo desapropriações parciais deverão estudar o impacto nas áreas remanescentes do imóvel atingido. Para tanto, reforça-se que isso deverá ser estudado de forma fundamentada, considerado os aspectos já descritos anteriormente e na estrita observância da ABNT NBR 14653-1 e 2.

Neste sentido, reforça-se novamente o expresso na ABNT NBR 14653-2 já detalhado no item 6.1 deste Relatório:

***“Nas desapropriações parciais, o critério básico é o da diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, na mesma data de referência (critério “antes e depois”). Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando relevantes, tais como alterações de forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.*”**

*No caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas verbas relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade e*

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

*eventual lucro cessante, no caso de ser necessária desocupação temporária para a execução dos serviços.*

***Se o engenheiro de avaliações considerar como inaproveitável o remanescente do imóvel, esta condição deve ser explicitada e seu valor apresentado em separado.***

*Nas desapropriações temporárias, as indenizações devem considerar a renda que seria auferida pelo imóvel, durante o período correspondente, bem como eventuais perdas adicionais.”*

Grifa-se.

Também, subsidiariamente e em reforço ao disposto nas normas brasileiras da ABNT nas avaliações envolvendo desapropriações parciais, destacam-se novamente itens já citados neste Relatório e norma de avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP, a saber:

***“14.1.1.3 – Nas desapropriações parciais o critério básico é o “antes e depois”, com apresentação em separado de eventuais valorizações ou desvalorizações dos remanescentes.***

***14.1.1.3.1 - Quando as construções existentes não forem atingidas pela desapropriação, é recomendável que sejam apresentadas eventuais verbas correspondentes às depreciações funcionais resultantes da intervenção, tais como perdas parciais ou totais de recuo, de vagas para estacionamento ou acessos.***

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

***14.1.1.3.2 – Quando as construções forem atingidas diretamente devem ser previstas verbas relativas ao custo de obras para a readaptação do remanescente ao uso útil e possível depreciação acarretada por perda de funcionalidade.”***

***“14.1.1.5 – Quando o remanescente resultar inaproveitável, deve ser apresentada em separado a alternativa de desapropriação total.”***

***“14.1.1.7 – Nas desapropriações estabelecendo restrições de uso, as indenizações devem ser apuradas confrontando as condições de aproveitamento antes e depois.”***

Grifa-se.

Este Relatório recomenda privilegiar o emprego do método comparativo de dados de mercado, sempre que houver condições de elaborar pesquisa nos termos técnicos definidos pelas normas brasileiras ABNT NBR 14653 -1 e 2.

Conforme verificado nas pesquisas fornecidas pelas Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos, existem dados de mercado para áreas classificadas como glebas urbanizáveis<sup>15</sup>. Vide Apêndice I – A e I – B do Anexo I deste trabalho.

Apesar disso, excepcionalmente, podem existir avaliações nas ações de desapropriação que envolvam áreas que não guardem relação de semelhança com as indicadas na pesquisa do Anexo I deste Relatório, ou no mercado a ser estudado para confecção de pesquisa. Nesses casos excepcionais, conforme previstos nas normas técnicas, não é possível empregar o método comparativo direto de dados de mercado nas avaliações.

---

<sup>15</sup> Áreas de terreno superiores a 5.000,00 m<sup>2</sup> nos termos deste Relatório.

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

Nesta excepcionalidade, conforme também previstos nas normas técnicas, as avaliações poderão utilizar dos métodos indiretos, que no caso das avaliações envolvendo áreas de glebas urbanizáveis, trata-se do método involutivo.

Para tanto, e em se tratando de avaliações em ações de desapropriações totais ou parciais de imóveis, a aplicação desse método indireto deve observar que o valor a ser calculado trata-se do “justo valor”, e não da apuração de valores potenciais e estimados no mercado para desenvolvimento de futuros empreendimentos.

Estes cuidados técnicos são relevantes, porque as avaliações em ações de desapropriação são convertidas em valores de indenizações, onde o valor não deve refletir hipóteses e projeções futuras de eventuais empreendimentos não concebidos ou projetados para as áreas em estudo nessas avaliações.

Além das recomendações apresentadas, seguem outras de caráter geral:

- Análise dos documentos técnicos relacionados com a área expropriada e o imóvel atingido;
- Vistoria no local e na região nos termos do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2;
- Levantamento de pesquisa de mercado de áreas semelhantes às avaliadas, observados todos os requisitos dos itens 8.2.1.1, 8.2.1.3 da ABNT NBR 14653-2;
- Tratamento por fatores justificados e fundamentados dos dados da pesquisa para obtenção do valor unitário médio homogeneizado em atendimento ao item 8.2.1.4.2 e Anexo B da ABNT NBR 14653-2. Caso seja empregado o tratamento científico dos dados da pesquisa, deve-se observar os itens 8.2.1.2 e 8.2.1.4.1 e Anexo A da ABNT NBR 14653-2;

## TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

- Classificação do grau de fundamentação nos termos do item 9.2.2 e Tabelas 3 e 4 da ABNT NBR 14653-2, quando de utilização do tratamento por fatores, e do item 9.2.1 e Tabelas 1 e 2 da ABNT NBR 14653-2, quando do tratamento científico;
- Classificação do grau de precisão nos termos do item 9.2.2 e Tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, quando de utilização do tratamento por fatores ou tratamento científico.

Reforça-se, ainda, pela observância do disposto no item 5 e Anexo I deste Relatório no termos apresentados.

Por fim, os laudos de avaliação prévia e definitiva nas ações de desapropriação devem, obrigatoriamente, atender aos itens 10.1 e 10.3 da ABNT NBR 14653-2. Esses laudos não devem ser apresentados na forma simplificada prevista no item 10.2 da norma.

# TRECHO NORTE DE GUARULHOS DO RODOANEL GOV. MÁRIO COVAS

Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos

Portaria 01/2020

## 7. ENCERRAMENTO

Este Relatório Técnico possui 68 (sessenta e oito) páginas digitadas em um só documento com esta última datada e assinada pelos integrantes da Comissão de Peritos e pela Consultora Técnica. Seguem dois anexos, partes integrantes deste documento.

Guarulhos, 21 de setembro de 2020

Membros da Comissão de Peritos:



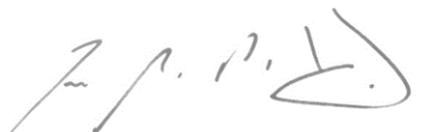
**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**  
Engenheira civil - CREA/SP 5060842080  
Membro Titular do IBAPE/SP 1240



**Flávia Zoéga Andreatta Pujadas**  
Engenheira civil - CREA/SP 5060273837/D  
Pós Graduada em Perícias e Avaliações de Engenharia  
Membro Titular do IBAPE/SP 1099  
Membro do *Royal Institution of Chartered Surveyors* 6371506



**Horácio Tanze Filho**  
Engenheiro civil – CREA/SP 0601559576  
Membro Titular do IBAPE/SP 672  
Membro Fundador da APPJ 1  
Membro do INAMA  
Membro do IPEAMA  
Membro do Instituto de Engenharia



**José Adrian Patiño Zorz**  
Engenheiro civil – CREA/SP 5060112718/D



**Máira de Moraes Modotti**  
Engenheira civil - CREA/SP 5063173950  
Membro Titular do IBAPE/SP 1570  
Membro APEJESP 1498



**Rafael Silva Dias**  
Engenheiro civil - CREA/SP 5063998004  
Membro Titular do IBAPE/SP 1937

Consultora da Comissão de Peritos:



**Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira**  
Arquiteta e Urbanista CAU/SP A7129-3  
Mestre em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia Politécnica da Universidade de São Paulo - EPUSP  
Membro Titular do IBAPE/SP 655 com Certificação em Engenharia de Avaliações "AAA" pelo IBAPE Nacional