

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS -
COMARCA DE SÃO PAULO - SP.**

AUTOS Nº: 1077549-02.2019.8.26.0100

CLASSE - ASSUNTO: AUTOFALÊNCIA

REQUERENTE: CIA INTERNACIONAL DE SEGUROS

REQUERIDA: COMPANHIA INTERNACIONAL DE SEGUROS

EMERSON OLIVEIRA RIBEIRO DE SOUZA, Engenheiro, dando por terminados seus estudos, diligências e vistoria, vem, apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO AVALIATÓRIO** para o seguinte imóvel localizado na: **AVENIDA CAMPANELLA, LOTE 4 DA QUADRA 91, JARDIM ITAPEMIRIM, SUBDISTRITO DE ITAQUERA – SÃO PAULO.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 21 de julho de 2021.

(Assinatura Digital)

EMERSON OLIVEIRA RIBEIRO DE SOUZA

CREA/SP: 5.069.381.127

(Assinatura Digital)

EVERTON OLIVEIRA RIBEIRO

CREA/SP 5.069.567.154

Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 2.042

SUMÁRIO

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	4
1.1. Âmbito da Perícia.....	4
2. VISTORIA	4
2.1 Local	4
2.2.1. Características Gerais da Localização	4
2.2.2. Melhoramentos Públicos	6
2.2.3. Características Efetivas da Região	6
2.2 Do Imóvel.....	7
2.3.1. Terrenos	7
2.3.2. Benfeitorias	7
3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	8
4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	10
4.1 Pesquisa de Mercado para imóveis residenciais	10
4.2.1 Cálculo do Valor do Imóvel	23
5. CONCLUSÕES.....	25
6. ENCERRAMENTO.....	26

RESUMO

TABELA 1: Valor de mercado do imóvel descrito na Matrícula nº 35.808, do 9º Cartório de Registro de São Paulo, lote 4 da Quadra 91, com área de 357,80m², IC: 141.023.0006-5.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 340.000,00

(Trezentos e quarenta mil reais)

Valor de liquidação forçada = R\$ 270.000,00

(Duzentos e setenta mil reais)

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Âmbito da Perícia

O presente laudo tem por escopo determinar o valor de mercado do imóvel, localizado na Avenida Campanella, lote 4 da quadra 91, Jardim Itapemirim, Subdistrito de Itaquera – São Paulo:

“(...) defiro, desde já, a avaliação do bem penhorado (...)”.

2. VISTORIA

2.1 Local

2.2.1. Características Gerais da Localização

O imóvel em questão situa-se na:

✓ Avenida Campanella, lote 3 da quadra 91, Jardim Itapemirim, Subdistrito de Itaquera, no quarteirão completado pela Rua Vicente Xavier. O imóvel está matriculado, sob nº 35.808, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

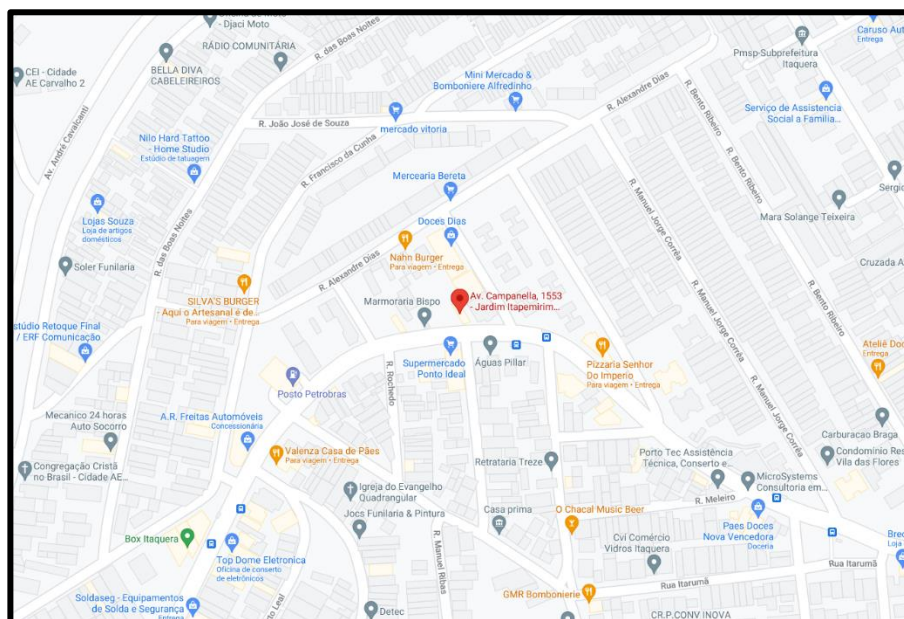


FIGURA 1: Vista do local da vistoria. A reprodução do mapa oficial da cidade, utilizando o Google Maps, ilustra a localização do imóvel.

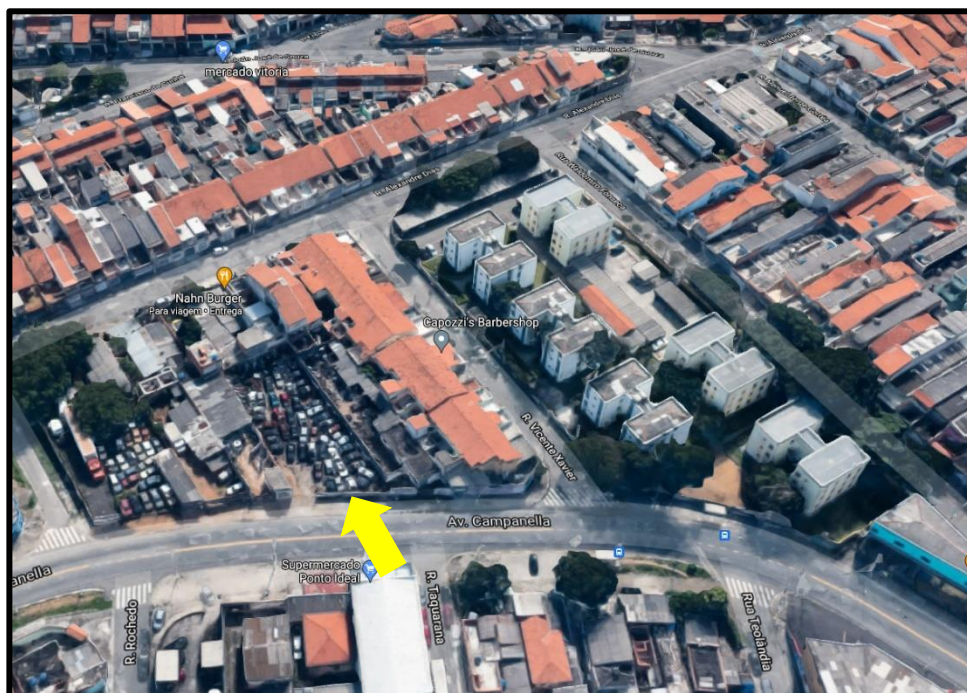


FIGURA 2: Foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a localização do imóvel.



FIGURA 3: Localização do lote 4 da quadra 91. Fonte: Geosampa.

2.2.2. Melhoramentos Públicos

Os locais são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo, transporte coletivo próximo, escola.

2.2.3. Características Efetivas da Região

O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial. Está localizado no Jardim Itapemirim – SP.

A ocupação residencial é caracterizada casas, de padrão construtivo simples a médio, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – 2.019". A ocupação comercial é caracterizada por bares, mercearias, mercados, oficinas mecânicas, lojas de produtos diversos, dentre outros, distribuídas ao longo do bairro.

2.2 Do Imóvel

2.3.1. Terrenos

Topografia: plana;

Condições no solo e superfície: firme e seco;

Formato: regular;

Situação: frente única e duas frentes.

2.3.2. Benfeitorias

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se imóveis de uso residencial de casas de padrão simples.

O estado de conservação e uso, segundo o "Estudo VALORES de EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2017/2019)", enquadra-se na referência (F) – Estado da Edificação: Reparos Simples e Importantes.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Residencial – Casas – simples”, classificação está contida no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017/2019”.

As benfeitorias introduzidas no lote, não foram avaliadas, somente o terreno.

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653. A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

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

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

os seguintes aspectos: localização, tipo de Imóvel, dimensões, padrão construtivo, idade e data da oferta.

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

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

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

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

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

E) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Transporte dos elementos para o local da avaliação empregando índices locais

publicados na Planta Genérica de Valores, editada pela Municipalidade de São Paulo.

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

4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 Pesquisa de Mercado para imóveis residenciais

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Os elementos coletados foram inseridos no programa “GeoAvaliar” desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor da venda resultou em:

$$V_u = \text{R\$ } 950,95/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 950,95/m² (novecentos e cinquenta reais e noventa e cinco centavos por metro quadrado).

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021		
SETOR : 114	QUADRA : 217	ÍNDICE DO LOCAL : 418,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Diogo José Machado			NÚMERO : 315		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Itapemirim		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa proletário		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. PADRÃO:	0,576	IDADE REAL : 45	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,453
VAGAS : 0		PAVIMENTOS : 0		CUSTO BASE (R\$): 1.554,54	
VALOR CALCULADO (R\$):		121.686,90	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Simone L Lima Imoveis				
CONTATO :	Corretor				
OBSERVAÇÃO :				TELEFONE : (11)-20312133	
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,04	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	881,25
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	919,20
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0431
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021		
SETOR : 114	QUADRA : 227	ÍNDICE DO LOCAL : 428,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Itarumã			NÚMERO : 232		
COMP. :	BAIRRO : Jardim Itapemirim		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-)		CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes			
COEF. PADRÃO:	0,672	IDADE REAL : 25 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,605	CUSTO BASE (R\$): 1.554,54
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):		113.762,48	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 320.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Jds Imóveis				
CONTATO :	Corretor				
OBSERVAÇÃO :				TELEFONE : (11)-20414699	
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floco :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	696,95
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	709,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0187
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021	
SETOR : 114	QUADRA : 209	ÍNDICE DO LOCAL : 439,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Luiz Antonio Gonçalves		NÚMERO : 203	
COMP. :	BAIRRO : Vila Campanela	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :	120,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL :	35 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,610	CUSTO BASE (R\$):	1.554,54
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$):	120.164,70	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	420.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBILIÁRIA :	Catita Imóveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-26726800
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floco :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.031,34
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.024,29
		VARIAÇÃO :	0,9932
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021		
SETOR : 114	QUADRA : 197	ÍNDICE DO LOCAL : 442,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Paulo Frontim			NÚMERO : SN		
COMP. :	BAIRRO : Vila Campanela		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 499.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Df Casa Imóveis				
CONTATO :	Corretor		TELEFONE : (11)-43892409		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo:	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	898,20
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	952,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0606
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021	
SETOR : 114	QUADRA : 211	ÍNDICE DO LOCAL : 360,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Siderurgica		NÚMERO : 62	
COMP. :	BAIRRO : Itaquera	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	420,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	42,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	95,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes	
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL : 25	anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,605	CUSTO BASE (R\$): 1.554,54	
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$):	94.350,63	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	420.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBILIÁRIA :	Rising Imoveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-22540560	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo:	0,21	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	675,36		
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	893,75		
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :	1,3234		
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0005		
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,11		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021		
SETOR : 141	QUADRA : 023	ÍNDICE DO LOCAL : 414,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Francisco da Cunha			NÚMERO : 330		
COMP. :	BAIRRO : Jardim Itapemirim		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 204,00 M²	
PADRÃO CONSTR. : casa simples		CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes			
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL : 21	anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,630
CUSTO BASE (R\$): 1.554,54					
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):		210.977,69	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	Imoveis Janio				
CONTATO :	Corretor				
OBSERVAÇÃO :				TELEFONE : (11)-32275555	
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floco :	0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	688,18
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	827,08
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2018
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021		
SETOR : 142	QUADRA : 152	ÍNDICE DO LOCAL : 434,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Guapironga			NÚMERO : 250		
COMP.:	BAIRRO : Vila Campanela		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EGUM. (Pe) :	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	3A Imobiliária				
CONTATO :	Corretor				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-26382077				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.050,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.171,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1157
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,11				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021	
SETOR : 142	QUADRA : 156	ÍNDICE DO LOCAL : 435,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Guarúba		NÚMERO : 146	
COMP. :	BAIRRO : Vila Campanela	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EGUV. (Fe) :	25,00	ACCESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano	CONSISTÊNCIA :	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	134,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	0,786	IDADE REAL : 34	anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,619	CUSTO BASE (R\$):	1.554,54
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$):	101.349,10	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	420.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	MOBILIÁRIA :	Rusig Imóveis
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-22549580
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.106,60
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.109,15
		VARIAÇÃO :	1,0023
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Setor 141 - 023

DATA : 08/02/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	436,00
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Avenida Diogo José Machado ,315	881,25	919,20	1,0431	1,0000
☒ 2	Rua Itarumã ,232	696,95	709,98	1,0187	1,0000
☒ 3	Rua Luiz Antonio Gonçalves ,203	1.031,34	1.024,29	0,9932	1,0000
☒ 4	Rua Paulo Frontim ,5N	898,20	952,66	1,0606	1,0001
☒ 5	Rua Siderurgica ,62	675,36	893,75	1,3234	1,0005
☒ 6	Rua Francisco da Cunha ,330	688,18	827,08	1,2018	1,0003
☒ 7	Rua Guapironga ,250	1.050,00	1.171,51	1,1157	1,0001
☒ 8	Rua Guariuba ,146	1.106,60	1.109,15	1,0023	1,0000



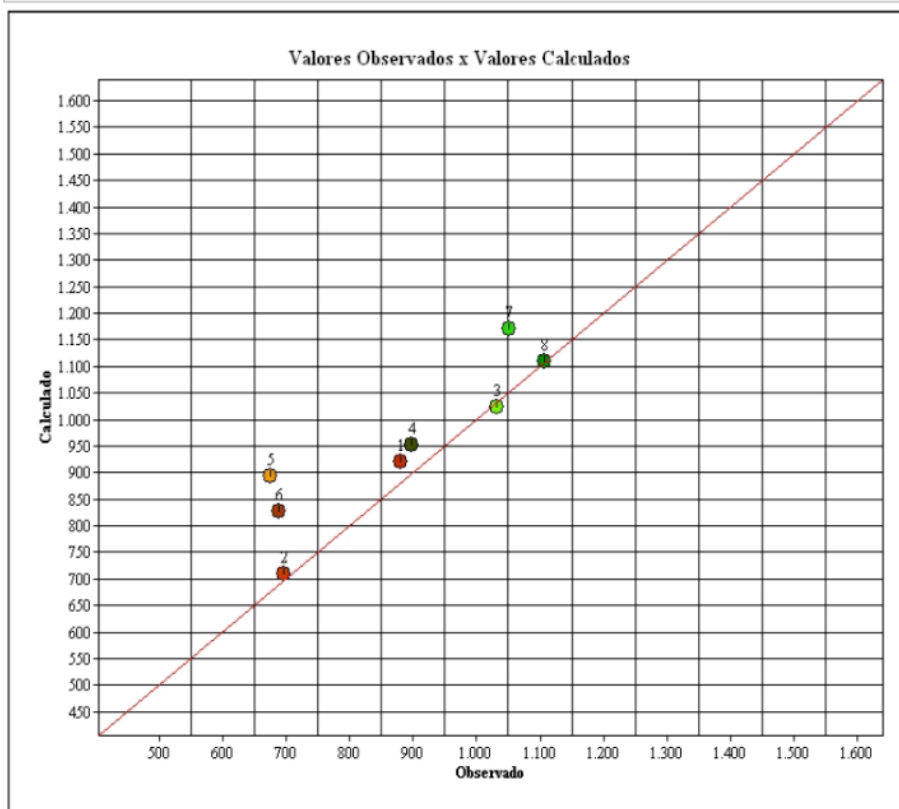


GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	881,25	919,20
2	696,95	709,98
3	1.031,34	1.024,29
4	898,20	952,66
5	675,36	893,75
6	688,18	827,08
7	1.050,00	1.171,51
8	1.106,60	1.109,15

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Terreno	Local : Avenida Campanella SN Jardim Itapemirim SAO PAULO - SP	Data : 2021
Cliente : Particular		
Área m² :	Modalidade : Venda	
Distribuição espacial		
VALORES UNITÁRIOS		VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 878,49		Média Unitários : 950,95
Desvio Padrão : 175,52		Desvio Padrão : 149,64
- 30% : 614,94		- 30% : 665,67
+ 30% : 1.142,03		+ 30% : 1.236,24
Coefficiente de Variação : 19,9800		Coefficiente de Variação : 15,7400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II FORMAÇÃO DOS VALORES						
MÉDIA SANEADA (R\$):	950,95		PROFUNDIDADE	0,0000		
TESTADA:	0,0000		FATOR ÁREA:	0,0000		
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000		VALOR TOTAL (R\$):	246.296,21		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	950,95000					
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 876,09			INTERVALO MÍNIMO : 863,18			
INTERVALO MÁXIMO : 1.025,81			INTERVALO MÁXIMO : 1.038,72			
GRAU DE PRECISÃO						
GRAU DE PRECISÃO: III						

4.2.1 Cálculo do Valor do Imóvel

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$V_T = V_U \times A_T$$

$$V_T = \text{Valor do terreno procurado}$$

$$A_T = 357,80 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 950,95/\text{m}^2 \times 357,80 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 340.249,91$$

Ou, em números redondos:

R\$ 340.000,00

(Trezentos e quarenta mil reais)

Válido para julho de 2.021.

Em consulta junto a revenda de imóveis a absorção do bem, velocidade de venda, é de: 16 meses. Portanto, será considerado a liquidação forçada com a aplicação do deságio sobre o valor de mercado dos imóveis.

Cálculo do Valor de Liquidez - Fórmula (Juros Compostos):
Para o cálculo do valor de liquidez, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$VF = VP \times (1+i)^n$$

Legenda:

VF = Valor Futuro = Valor de Mercado

VP = Valor Presente = Valor de Liquidez

i = Taxa (adotado em 18% ao ano) – Expressa custo de oportunidade de o ativo estar imobilizado além de gastos com imóvel (Ex. IPTU, condomínio, manutenção, etc.).

Taxa de juros mensal = 1,3888%.

$$V_{ILF} = R\$ 340.000,00 / (1 + 0,013888)^{16} = R\$ 272.671,15$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{V_{ILF} = R\$ 270.000,00}$$

(Duzentos e setenta mil reais)

5. CONCLUSÕES

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, objeto de avaliação, é de:

TABELA 8: Valor de mercado do imóvel

<u>VALOR DO IMÓVEL</u>
R\$ 340.000,00
(Trezentos e quarenta mil reais)
<u>Valor de liquidação forçada = R\$ 270.000,00</u>
(Duzentos e setenta mil reais)

6. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 26 (vinte e seis) folhas digitadas de um lado só, vindo as demais rubricadas, datada e assinada pelo Vistoriador.

Informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteira de Habilitação (CREA), diplomas de Engenharia (Graduação e Especialização – FEI/SP) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 21 de julho de 2.021.

(Assinatura Digital)

EMERSON OLIVEIRA RIBEIRO DE SOUZA

CREA/SP: 5.069.381.127

(Assinatura Digital)

EVERTON OLIVEIRA RIBEIRO

CREA/SP 5.069.567.154

Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 2.042