

**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 12 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 35.816, do 9º Cartório de Registro de São Paulo, lote 12 da Quadra 91, com área de 382,50m², IC: 141.023.0014-6.

### **VALOR DO IMÓVEL**

R\$ 364.000,00

(Trezentos e sessenta e quatro mil reais)

**Valor de liquidação forçada = R\$ 292.000,00**

(Duzentos e noventa e dois 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 12 da quadra 91, Jardim Itapemirim, Subdistrito de Itaquera – São Paulo:

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

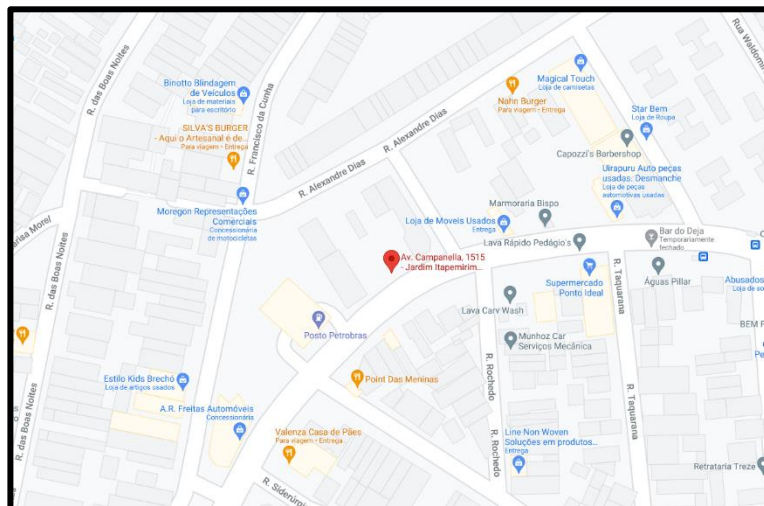
## **2. VISTORIA**

### **2.1 Local**

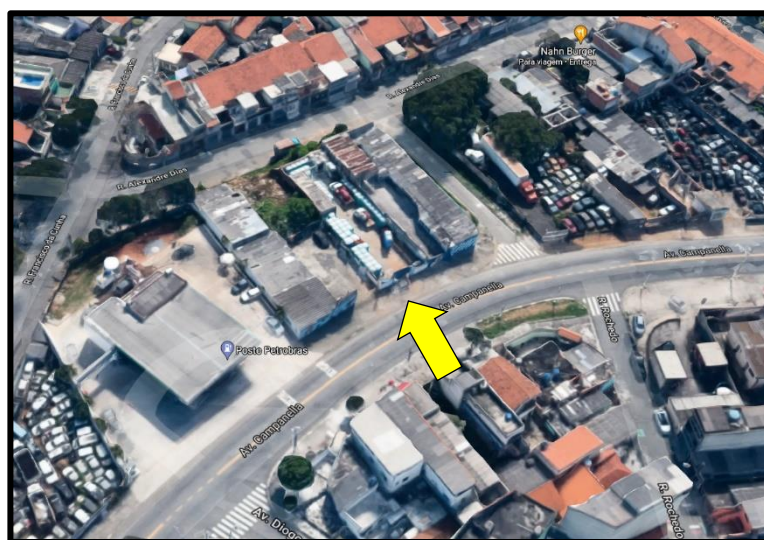
#### **2.2.1. Características Gerais da Localização**

O imóvel em questão situa-se na:

✓ Avenida Campanella, lote 12 da quadra 91, Jardim Itapemirim, Subdistrito de Itaquera, no quarteirão completado Rua Vicente Xavier. O imóvel está matriculado, sob nº 35.816, 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 12 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 imóvel de uso residencial 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/m<sup>2</sup> (novecentos e cinquenta reais e noventa e cinco centavos por metro quadrado).

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                           |                            |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
|--------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DADOS DA FICHA 1</b>                          |                            |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021       |                            |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021 |                                                                |           |
| SETOR : 114                                      | QUADRA : 217               | ÍNDICE DO LOCAL : 418,00                                         | CHAVE GEOGRÁFICA :                                                          |                                                                |           |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |                            |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| ENDEREÇO : Avenida Diogo José Machado            |                            |                                                                  | NÚMERO : 315                                                                |                                                                |           |
| COMP.:                                           | BAIRRO : Jardim Itapemirim |                                                                  | CIDADE : SAO PAULO - SP                                                     |                                                                |           |
| CEP :                                            | UF : SP                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                           |                            |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                           |                            |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO |                            | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     |                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |           |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS  |                            | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA |                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                  |           |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                          |                            |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| ÁREA (Ar) m²:                                    | 250,00                     | TESTADA - (cf) m                                                 | 10,00                                                                       | PROF. EGUM. (Pe) :                                             | 25,00     |
| ACESSIBILIDADE :                                 | Direta                     | FORMATO :                                                        | Regular                                                                     | ESQUINA :                                                      | Não       |
| TOPOGRAFIA :                                     | plano                      |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| CONSISTÊNCIA :                                   | seco                       |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                      |                            |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| 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     |
| CUSTO BASE (R\$): 1.554,54                       |                            |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| VAGAS : 0                                        | PAVIMENTOS : 0             |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| VALOR CALCULADO (R\$):                           | 121.686,90                 | VALOR ARBITRADO (R\$):                                           | 0,00                                                                        |                                                                |           |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                        |                            |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| ADICIONAL 01:                                    | 1,00                       | ADICIONAL 02:                                                    | 1,00                                                                        | ADICIONAL 03:                                                  | 1,00      |
| ADICIONAL 04:                                    | 1,00                       | ADICIONAL 05:                                                    | 1,00                                                                        | ADICIONAL 06:                                                  | 1,00      |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                        |                            |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| NATUREZA :                                       | Oferta                     | VALOR VENDA (R\$):                                               | 380.000,00                                                                  | VALOR LOCAÇÃO (R\$):                                           | 0,00      |
| IMOBILIÁRIA :                                    | Simone L Lima Imóveis      |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| CONTATO :                                        | Corretor                   |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| OBSERVAÇÃO :                                     | TELEFONE : (11)-20312133   |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>               |                            |                                                                  |                                                                             |                                                                |           |
| 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                           |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |                             |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 2</b>                          |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |                             |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021       |                                |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021 |                                                                |                             |
| SETOR : 114                                      | QUADRA : 227                   | ÍNDICE DO LOCAL : 428,00                                         | CHAVE GEOGRÁFICA :                                                          |                                                                |                             |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |                             |
| ENDEREÇO : Rua Itarumã                           |                                |                                                                  | NÚMERO : 232                                                                |                                                                |                             |
| COMP.:                                           | BAIRRO : Jardim Itapemirim     |                                                                  | CIDADE : SAO PAULO - SP                                                     |                                                                |                             |
| CEP :                                            | UF : SP                        |                                                                  |                                                                             |                                                                |                             |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                           |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |                             |
| MELHORAMENTOS :                                  |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO |                                | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     |                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS  |                                | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA |                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                  |                             |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                          |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |                             |
| 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                           |                                                                  |                                                                             |                                                                |                             |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                      |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |                             |
| 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                                                           |                             |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                        |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |                             |
| ADICIONAL 01 :                                   | 1,00                           | ADICIONAL 02 :                                                   | 1,00                                                                        | ADICIONAL 03 :                                                 | 1,00                        |
| ADICIONAL 04 :                                   | 1,00                           | ADICIONAL 05 :                                                   | 1,00                                                                        | ADICIONAL 06 :                                                 | 1,00                        |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                        |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |                             |
| NATUREZA : Oferta                                | VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 |                                                                  | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                                                                |                             |
| MOBILIÁRIA :                                     | Jds Imóveis                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |                             |
| CONTATO :                                        | Corretor                       |                                                                  | TELEFONE : (11)-20414089                                                    |                                                                |                             |
| OBSERVAÇÃO :                                     |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |                             |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>               |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |                             |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                           |                                | FATORES ADICIONAIS                                               |                                                                             | VALORES/VARIAÇÃO                                               |                             |
| LOCALIZAÇÃO Floe :                               | 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                           |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------|
| <b>DADOS DA FICHA 3</b>                          |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021       |                                |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021 |                                                                |          |
| SETOR : 114                                      | QUADRA : 209                   | ÍNDICE DO LOCAL : 439,00                                         | CHAVE GEOGRÁFICA :                                                          |                                                                |          |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| ENDEREÇO : Rua Luiz Antonio Gonçalves            |                                |                                                                  | NÚMERO : 203                                                                |                                                                |          |
| COMP.:                                           | BAIRRO : Vila Campanela        |                                                                  | CIDADE : SAO PAULO - SP                                                     |                                                                |          |
| CEP :                                            | UF : SP                        |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                           |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                           |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO |                                | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     |                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS  |                                | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA |                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                  |          |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                          |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| 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                           |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                      |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                        |                                | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial                                  |                                                                             | ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²                                    |          |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                     |                                |                                                                  |                                                                             | CONSERVAÇÃO : e - reparos simples                              |          |
| COEF. PADRÃO:                                    | 1,056                          | IDADE REAL : 35                                                  | anos                                                                        | COEF.DE DEPRECIACÃO (k):                                       | 0,610    |
| CUSTO BASE (R\$): 1.554,54                       |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| VAGAS : 0                                        | PAVIMENTOS : 0                 |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| VALOR CALCULADO (R\$):                           |                                | 120.164,70                                                       | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                      |                                                                | 0,00     |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                        |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| ADICIONAL 01:                                    | 1,00                           | ADICIONAL 02:                                                    | 1,00                                                                        | ADICIONAL 03:                                                  | 1,00     |
| ADICIONAL 04:                                    | 1,00                           | ADICIONAL 05:                                                    | 1,00                                                                        | ADICIONAL 06:                                                  | 1,00     |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                        |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| NATUREZA : Oferta                                | VALOR VENDA (R\$) : 420.000,00 |                                                                  | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                                                                |          |
| IMOBILIÁRIA :                                    | Catita Imóveis                 |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| CONTATO :                                        | Corretor                       |                                                                  | TELEFONE : (11)-26726800                                                    |                                                                |          |
| OBSERVAÇÃO :                                     |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>               |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                           |                                | FATORES ADICIONAIS                                               |                                                                             | VALORES/VARIAÇÃO                                               |          |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                               | -0,01                          | FT ADICIONAL 01 :                                                | 0,00                                                                        | VALOR UNITÁRIO :                                               | 1.031,34 |
| TESTADA Cf :                                     | 0,00                           | FT ADICIONAL 02 :                                                | 0,00                                                                        | HOMOGENEIZAÇÃO :                                               | 1.024,29 |
| PROFUNDIDADE Cp :                                | 0,00                           | FT ADICIONAL 03 :                                                | 0,00                                                                        | VARIAÇÃO :                                                     | 0,9932   |
| 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                           |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |        |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------|
| <b>DADOS DA FICHA 4</b>                          |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |        |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021       |                                |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021 |                                                                |        |
| SETOR : 114                                      | QUADRA : 197                   | ÍNDICE DO LOCAL : 442,00                                         | CHAVE GEOGRÁFICA :                                                          |                                                                |        |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |        |
| ENDEREÇO : Rua Paulo Frontim                     |                                |                                                                  | NÚMERO : SN                                                                 |                                                                |        |
| COMP.:                                           | BAIRRO : Vila Campanela        |                                                                  | CIDADE : SAO PAULO - SP                                                     |                                                                |        |
| CEP :                                            | UF : SP                        |                                                                  |                                                                             |                                                                |        |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                           |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |        |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                           |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO |                                | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     |                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS  |                                | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA |                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                  |        |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                          |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |        |
| 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                           |                                                                  |                                                                             |                                                                |        |
| <b>SEM CONSTRUÇÃO</b>                            |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |        |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                        |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |        |
| ADICIONAL 01:                                    | 1,00                           | ADICIONAL 02:                                                    | 1,00                                                                        | ADICIONAL 03:                                                  | 1,00   |
| ADICIONAL 04:                                    | 1,00                           | ADICIONAL 05:                                                    | 1,00                                                                        | ADICIONAL 06:                                                  | 1,00   |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                        |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |        |
| NATUREZA : Oferta                                | VALOR VENDA (R\$) : 499.000,00 |                                                                  | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                                                                |        |
| IMOBILIÁRIA :                                    | Df Casa Imóveis                |                                                                  |                                                                             |                                                                |        |
| CONTATO :                                        | Corretor                       |                                                                  |                                                                             |                                                                |        |
| OBSERVAÇÃO :                                     |                                |                                                                  |                                                                             | TELEFONE : (11)-43882409                                       |        |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>               |                                |                                                                  |                                                                             |                                                                |        |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                           |                                | FATORES ADICIONAIS                                               |                                                                             | VALORES/VARIAÇÃO                                               |        |
| LOCALIZAÇÃO Floe :                               | -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                           |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 5                          |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021       |                                    |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021 |                                                                |                            |
| SETOR : 114                                      | QUADRA : 211                       | ÍNDICE DO LOCAL : 360,00                                         | CHAVE GEOGRÁFICA :                                                          |                                                                |                            |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
| ENDEREÇO : Rua Siderurgica                       |                                    |                                                                  | NÚMERO : 62                                                                 |                                                                |                            |
| COMP.:                                           | BAIRRO : Itaquera                  |                                                                  | CIDADE : SAO PAULO - SP                                                     |                                                                |                            |
| CEP :                                            | UF : SP                            |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                           |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                           |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO |                                    | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     |                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS  |                                    | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA |                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                  |                            |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                          |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
| ÁREA (Ar) m²:                                    | 420,00                             | TESTADA - (cf) m                                                 | 10,00                                                                       | PROF. EQUIV. (Fe) :                                            | 42,00                      |
| ACESSIBILIDADE :                                 | Direta                             | FORMATO :                                                        | Regular                                                                     | ESQUINA :                                                      | Não                        |
| TOPOGRAFIA :                                     | caído para os fundos de 5% até 10% |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
| CONSISTÊNCIA :                                   | seco                               |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                      |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
| 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                                                                        |                                                                |                            |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                        |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
| ADICIONAL 01:                                    | 1,00                               | ADICIONAL 02:                                                    | 1,00                                                                        | ADICIONAL 03:                                                  | 1,00                       |
| ADICIONAL 04:                                    | 1,00                               | ADICIONAL 05:                                                    | 1,00                                                                        | ADICIONAL 06:                                                  | 1,00                       |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                        |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
| NATUREZA :                                       | Oferta                             | VALOR VENDA (R\$):                                               | 420.000,00                                                                  | VALOR LOCAÇÃO (R\$):                                           | 0,00                       |
| IMOBILIÁRIA :                                    | Rusing Imoveis                     |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
| CONTATO :                                        | Corretor                           | TELEFONE : (11)-22549560                                         |                                                                             |                                                                |                            |
| OBSERVAÇÃO :                                     |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>               |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |                            |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                           | FATORES ADICIONAIS                 | VALORES/VARIAÇÃO                                                 |                                                                             |                                                                |                            |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                               | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |                                                      |                                                                             |                           |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                            |                                                      |                                                                             |                           |           |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021 |                           |           |
| SETOR : 141                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | QUADRA : 023               | ÍNDICE DO LOCAL : 414,00                             | CHAVE GEOGRÁFICA :                                                          |                           |           |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                                                      |                                                                             |                           |           |
| ENDEREÇO : Rua Francisco da Cunha                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |                                                      | NÚMERO : 330                                                                |                           |           |
| COMP.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | BAIRRO : Jardim Itapemirim |                                                      | CIDADE : SAO PAULO - SP                                                     |                           |           |
| CEP :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | UF : SP                    |                                                      |                                                                             |                           |           |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |                                                      |                                                                             |                           |           |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |                                                      |                                                                             |                           |           |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA<br><input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO |                            |                                                      |                                                                             |                           |           |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                            |                                                      |                                                                             |                           |           |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 125,00                     | TESTADA - (cf) m                                     | 5,00                                                                        | PROF. EQUIV. (Fe):        | 25,00     |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Direta                     | FORMATO:                                             | Regular                                                                     | ESQUINA:                  | Não       |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | piano                      |                                                      |                                                                             |                           |           |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | seco                       |                                                      |                                                                             |                           |           |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                                                      |                                                                             |                           |           |
| 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                                                                        |                           |           |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                                                      |                                                                             |                           |           |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,00                       | ADICIONAL 02:                                        | 1,00                                                                        | ADICIONAL 03:             | 1,00      |
| ADICIONAL 04:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,00                       | ADICIONAL 05:                                        | 1,00                                                                        | ADICIONAL 06:             | 1,00      |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                                                      |                                                                             |                           |           |
| NATUREZA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Oferta                     | VALOR VENDA (R\$):                                   | 330.000,00                                                                  | VALOR LOCAÇÃO (R\$):      | 0,00      |
| IMOBILIÁRIA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Imoveis Janio              |                                                      |                                                                             |                           |           |
| CONTATO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Corretor                   | TELEFONE: (11)-32275555                              |                                                                             |                           |           |
| OBSERVAÇÃO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                                                      |                                                                             |                           |           |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |                                                      |                                                                             |                           |           |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            | FATORES ADICIONAIS                                   |                                                                             | VALORES/VARIAÇÃO          |           |
| LOCALIZAÇÃO Floz:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 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                           |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------|
| <b>DADOS DA FICHA 7</b>                          |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021       |                                    |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021 |                                                                |          |
| SETOR : 142                                      | QUADRA : 152                       | ÍNDICE DO LOCAL : 434,00                                         | CHAVE GEOGRÁFICA :                                                          |                                                                |          |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| ENDEREÇO : Rua Guapironga                        |                                    |                                                                  | NÚMERO : 250                                                                |                                                                |          |
| COMP.:                                           | BAIRRO : Vila Campanela            |                                                                  | CIDADE : SAO PAULO - SP                                                     |                                                                |          |
| CEP :                                            | UF : SP                            |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                           |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                           |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO |                                    | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     |                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS  |                                    | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA |                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                  |          |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                          |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| ÁREA (Ar) m²:                                    | 300,00                             | TESTADA - (cf) m                                                 | 10,00                                                                       | PROF. EQUIV. (Fe) :                                            | 30,00    |
| ACESSIBILIDADE :                                 | Direta                             | FORMATO :                                                        | Regular                                                                     | ESQUINA :                                                      | Não      |
| TOPOGRAFIA :                                     | caído para os fundos de 5% até 10% |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| CONSISTÊNCIA :                                   | seco                               |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| <b>SEM CONSTRUÇÃO</b>                            |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                        |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| ADICIONAL 01:                                    | 1,00                               | ADICIONAL 02:                                                    | 1,00                                                                        | ADICIONAL 03:                                                  | 1,00     |
| ADICIONAL 04:                                    | 1,00                               | ADICIONAL 05:                                                    | 1,00                                                                        | ADICIONAL 06:                                                  | 1,00     |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                        |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| NATUREZA : Oferta                                | VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00     |                                                                  | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                                                                |          |
| IMOBILIÁRIA :                                    | 3A Imobiliária                     |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| CONTATO :                                        | Corretor                           |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| OBSERVAÇÃO :                                     |                                    |                                                                  |                                                                             | TELEFONE : (11)-26382077                                       |          |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>               |                                    |                                                                  |                                                                             |                                                                |          |
| 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 :                                                     | 1.115,7  |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |                                 |                                                                             |                                   |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |                                 |                                                                             |                                   |                             |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |                                 | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021 |                                   |                             |
| SETOR : 142                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | QUADRA : 156                   | ÍNDICE DO LOCAL : 435,00        | CHAVE GEOGRÁFICA :                                                          |                                   |                             |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |                                 |                                                                             |                                   |                             |
| ENDEREÇO : Rua Guarúba                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |                                 | NÚMERO : 146                                                                |                                   |                             |
| COMP.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | BAIRRO : Vila Campanela        |                                 | CIDADE : SAO PAULO - SP                                                     |                                   |                             |
| CEP :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | UF : SP                        |                                 |                                                                             |                                   |                             |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |                                 |                                                                             |                                   |                             |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |                                 |                                                                             |                                   |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA<br><input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO |                                |                                 |                                                                             |                                   |                             |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |                                 |                                                                             |                                   |                             |
| 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                           |                                 |                                                                             |                                   |                             |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |                                 |                                                                             |                                   |                             |
| 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                        |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |                                 |                                                                             |                                   |                             |
| ADICIONAL 01 :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,00                           | ADICIONAL 02 :                  | 1,00                                                                        | ADICIONAL 03 :                    | 1,00                        |
| ADICIONAL 04 :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,00                           | ADICIONAL 05 :                  | 1,00                                                                        | ADICIONAL 06 :                    | 1,00                        |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |                                 |                                                                             |                                   |                             |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | VALOR VENDA (R\$) : 420.000,00 |                                 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                                   |                             |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Rusig Imóveis                  |                                 |                                                                             |                                   |                             |
| CONTATO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Corretor                       |                                 | TELEFONE : (11)-22549560                                                    |                                   |                             |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |                                 |                                                                             |                                   |                             |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                |                                 |                                                                             |                                   |                             |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                | FATORES ADICIONAIS              |                                                                             | VALORES/VARIAÇÃO                  |                             |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,00                           | FT ADICIONAL 01 :               | 0,00                                                                        | VALOR UNITÁRIO :                  | 1.106,60                    |
| TESTADA Cf :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,00                           | FT ADICIONAL 02 :               | 0,00                                                                        | HOMOGENEIZAÇÃO :                  | 1.109,15                    |
| PROFUNDIDADE Cp :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,00                           | FT ADICIONAL 03 :               | 0,00                                                                        | VARIAÇÃO :                        | 1,0023                      |
| 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                           |                                 |                                                                             |                                   |                             |



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

|                                                  |        |
|--------------------------------------------------|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização  | 436,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada      | 10,00  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade |        |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas       | Não    |
| <input type="checkbox"/> Área                    |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia   | plano  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco   |



GeoAvaliarPro®

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

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



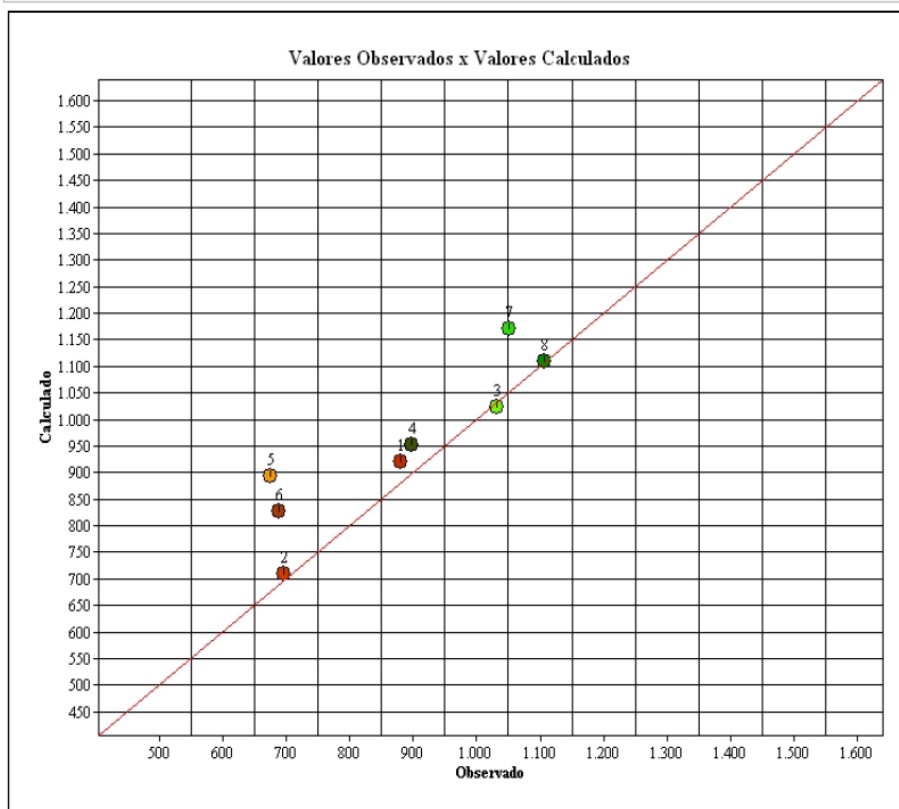


GeoAvaliarPro®

### 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

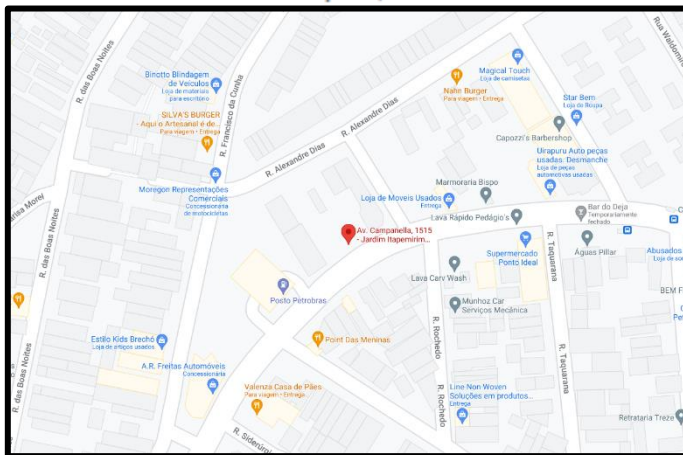
Data : 2021

Cliente : Particular

Área m² :

Modalidade : Venda

### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 878,49

Desvio Padrão : 175,52

- 30% : 614,94

+ 30% : 1.142,03

Coefficiente de Variação : 19,9800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 950,95

Desvio Padrão : 149,64

- 30% : 665,67

+ 30% : 1.236,24

Coefficiente de Variação : 15,7400

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição |                                                          | GRAU III                                                              |                                     | GRAU II                                                               |                                     | GRAU I                                                                |                          | 11 |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|----|
| 1         | Carac. do imóvel avaliado                                | Completa quanto a todas variáveis analisadas                          | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento                         | <input type="checkbox"/>            | Adoção de situação paradigma                                          | <input type="checkbox"/> | 3  |
| 2         | Quantidade mínima de dados de mercado usados             | 12                                                                    | <input type="checkbox"/>            | 5                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | 3                                                                     | <input type="checkbox"/> | 2  |
| 3         | Identificação dos dados de mercado                       | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados e ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 3  |
| 4         | Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00                                                           | <input type="checkbox"/>            | 0,40 a 2,50 "a                                                        | <input type="checkbox"/> | 3  |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 950,95

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 950,95000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 246.296,21

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:

$$V_T = V_U \times A_T$$

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

$$A_T = 382,5 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 950,95/\text{m}^2 \times 382,5 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 363.738,38$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 364.000,00**

**(Trezentos e sessenta e quatro 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%.

$$V_{ILF} = R\$ 364.000,00 / (1 + 0,013888)^{16} = R\$ 291.918,52$$

Ou, em números redondos:

$$V_{ILF} = R\$ 292.000,00$$

**(Duzentos e noventa e dois 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

|                                                            |
|------------------------------------------------------------|
| <b><u>VALOR DO IMÓVEL</u></b>                              |
| R\$ 364.000,00                                             |
| (Trezentos e sessenta e quatro mil reais)                  |
| <b><u>Valor de liquidação forçada = R\$ 292.000,00</u></b> |
| (Duzentos e noventa e dois 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**