



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1^a
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 13 DA QUADRA 91,
JARDIM ITAPEMIRIM, SUBDISTRITO DE ITAQUERA – SÃO PAULO.**

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





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 35.817, do 9º Cartório de Registro de São Paulo, lote 13 da quadra 91, com área de 387,50m², IC: 141.023.0015-6.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 368.000,00

(Trezentos e sessenta e oito mil reais)

Valor de liquidação forçada = R\$ 295.000,00

(Duzentos e noventa e cinco 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 13 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

Os imóveis em questão situam-se na:

- ✓ Avenida Campanella, lote 13 da quadra 91, Jardim Itapemirim, Subdistrito de Itaquera, no quarteirão completado Rua Vicente Xavier. O imóvel está matriculado, sob nº 35.817, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



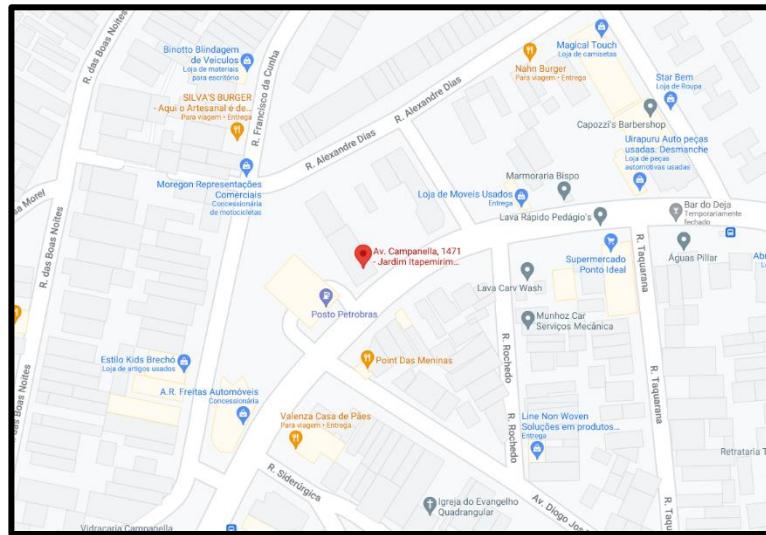


FIGURA 1: Vista do local da vistoria. A reprodução do mapa oficial da cidade, utilizando o Google Maps, ilustra a localização do imóvel.

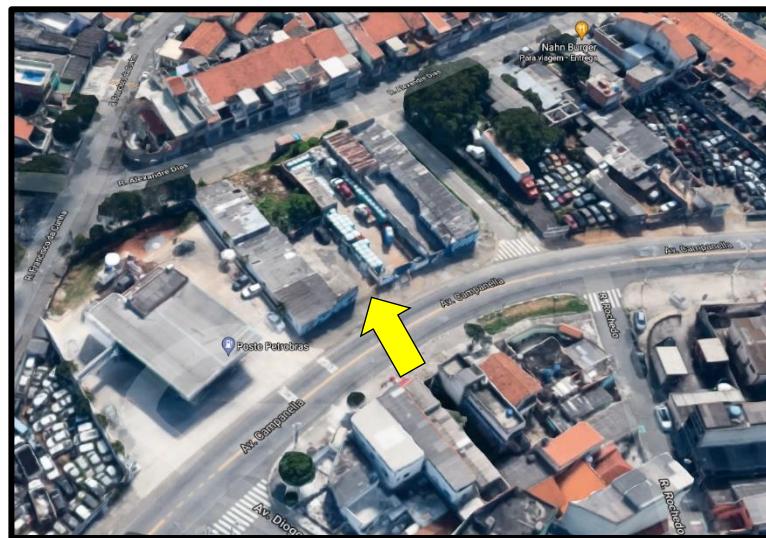


FIGURA 2: Foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a localização do imóvel.



FIGURA 3: Localização do lote 13 da quadra 91. Fonte: Geosampa.

2.2.2. Melhoramentos Públcos

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.

Localização do imovel pelo site da Prefeitura de São Paulo, fonte Geosampa:

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 Engenharias 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 rationalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliado.

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 reflete 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:

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

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



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA					
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 :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Diogo José Machado			NÚMERO : 315		
COMP.:		BAIRRO : Jardim Itapemirim	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<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					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direto	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	300,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa proletário	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. PADRÃO :	0,576	IDADE REAL :	45 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,453 CUSTO BASE (R\$) : 1.554,54
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	121.686,90	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Simone L Lima Imóveis				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-20312133			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,04	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	881,25
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	919,20
PROFOUNDIDADE 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 Ff :	0,00				





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2021		
SETOR :	114	QUADRA :	227	ÍNDICE DO LOCAL :	428,00
CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Itarumã			NÚMERO : 232		
COMP.:		BAIRRO :	Jardim Itapemirim	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :		UF :	SP		
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<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	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENEFITÓRIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	180,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico (-)	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes			
COEF. PADRÃO :	0,672	IDADE REAL :	25 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :	0,605 CUSTO BASE (R\$) : 1.554,54
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	113.762,48	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Jds Imoveis				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-20414699			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	696,95
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	709,98
PROFOUNDIDADE 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 Fi :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2021		
SETOR :	114	QUADRA :	209	ÍNDICE DO LOCAL :	439,00
			CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Luiz Antonio Gonçalves			NÚMERO : 203		
COMP.:		BAIRRO :	Vila Campanela	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :		UF :	SP		
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<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			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	120,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples				
COEF. PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	35 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,610 CUSTO BASE (R\$) : 1.554,54
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :			
VALOR CALCULADO (R\$) :	120.164,70		VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	420.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Catita Imoveis				
CONTATO :	Corretor				
					TELEFONE : (11)-26726800
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
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
PROFOUNDIDADE 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					
DADOS DA FICHA 4					
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 :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Paulo Frontim			NÚMERO : SN		
COMP.:		BAIRRO : Vila Campanela	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
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					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	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				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	499.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Df Casa Imóveis				
CONTATO :	Corretor		TELEFONE : (11)-43892409		
O B S E R V A Ç Ã O:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	898,20
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	952,66
PROFOUNDIDADE 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 Fl :	0,05				





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 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 :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Siderúrgica			NÚMERO : 62		
COMP.:		BAIRRO : Itaquera	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
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	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	420,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	42,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caido para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENEFITÓRIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	95,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples			CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes	
COEF. PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	25 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,605 CUSTO BASE (R\$) : 1.554,54
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	94.350,63	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	420.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Rusing Imóveis				
CONTATO :	Corretor			TELEFONE : (11)-22549560	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flc :	0,21	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	675,36
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	893,75
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO :	1,9234
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0005
CONSISTÊNCIA Fo :	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Fl :	0,11				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA			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 :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDERECO : Rua Francisco da Cunha			NÚMERO : 330		
COMP.:	Bairro : Jardim Itapemirim				CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
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	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	204,00 M ²
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 :			
VALOR CALCULADO (R\$) :	210.977,69	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Imoveis Jario				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-32275555			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	688,18
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	827,08
PROFOUNDIDADE 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 :					



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA			7		
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 :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDERECO : Rua Guapiranga			NÚMERO : 250		
COMP.:		BAIRRO :	Vila Campanela	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :		UF :	SP		
DADOS DA REGIÃO					
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	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caido para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	3A Imobiliaria				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-26382077			
O B S E R V A Ç Ã O :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.050,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.171,51
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1157
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	0,11				



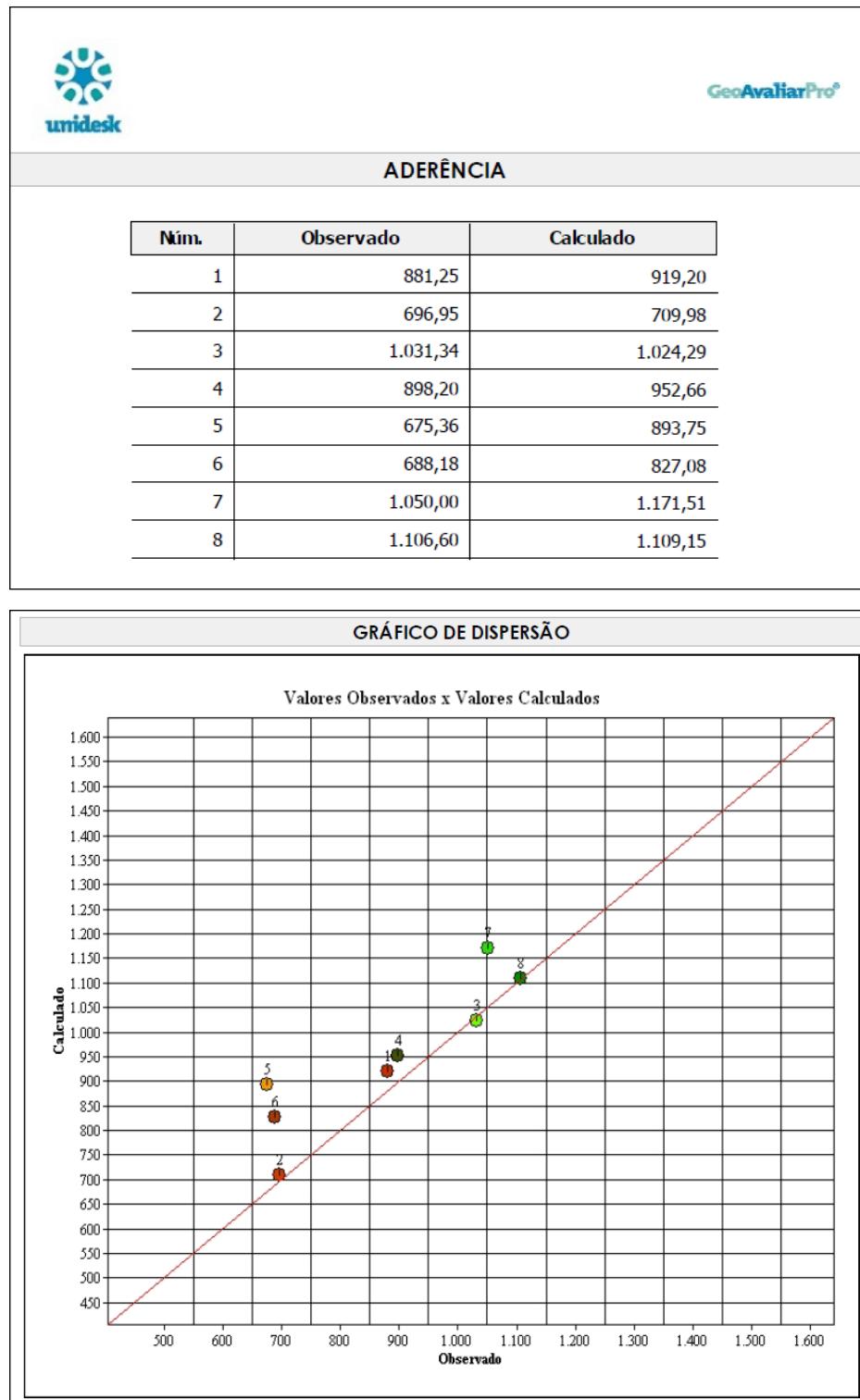


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021		
SETOR : 142	QUADRA : 156	ÍNDICE DO LOCAL : 435,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Guariba			NÚMERO : 146		
COMP.:	BAIRRO : Vila Campanela				CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
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			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENEFITÓRIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	134,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico				CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO :	0,786	IDADE REAL :	34 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,619 CUSTO BASE (R\$) : 1.554,54
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	101.349,10	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	420.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Rusig Imoveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (11)-22549560
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
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
PROFOUNDIDADE 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 Fi :	0,00				



															
MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA															
DESCRÍÇÃO : 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															
<table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Localização</td> <td>436,00</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Testada</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Profundidade</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas</td> <td>Não</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Área</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Topografia</td> <td>plano</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Consistência</td> <td>seco</td> </tr> </table>		<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
<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														

					
MATRIZ DE UNITÁRIOS					
N.º	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av enida 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



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Avenida Campanella SN Jardim Itapemirim SAO PAULO - SP

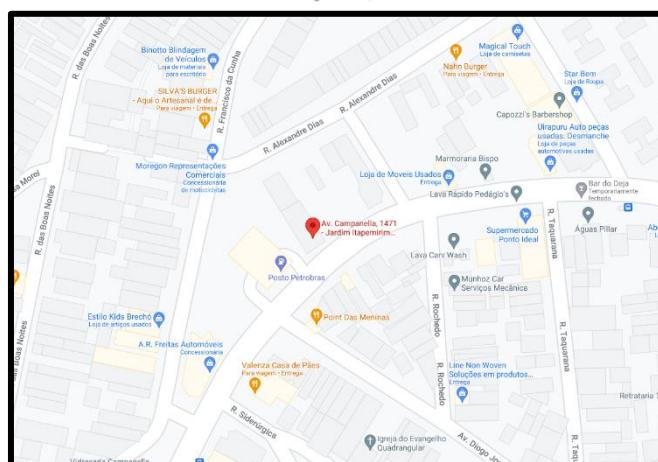
Data : 2021

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

Coeficiente de Variação : 19,9800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 950,95

Desvio Padrão : 149,64

- 30% : 665,67

+ 30% : 1.236,24

Coeficiente de Variação : 15,7400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
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 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

PROFOUNDIDADE 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 950,95000

VALOR TOTAL (R\$) : 246.296,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 876,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

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 = Valor do terreno procurado

$$A_T = 387,50 \text{ m}^2$$

$$V_T = R\$ 950,95/\text{m}^2 \times 387,50 \text{ m}^2$$

$$V_T = R\$ 368.493,13$$

Ou, em números redondos:

R\$ 368.000,00

(Trezentos e sessenta e oito 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%.

$$V_{ILF} = R\$ 368.000,00 / (1+0,013888)^{16} = R\$ 295.126,42$$

Ou, em números redondos:

V_{ILF} = R\$ 295.000,00

(Duzentos e noventa e cinco 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

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 368.000,00

(Trezentos e sessenta e oito mil reais)

Valor de liquidação forçada = R\$ 295.000,00

(Duzentos e noventa e cinco 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