

**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: **RUA ALEXANDRE DIAS, LOTE 24 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 35.828, do 9º Cartório de Registro de São Paulo, lote 24 da Quadra 91, com área de 250,00m², IC: 141.023.0026-2.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 217.000,00

(Duzentos e dezessete mil de reais)

Valor de liquidação forçada = R\$ 174.000,00

(Cento e setenta e quatro mil reais)

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Âmbito da Perícia

O presente laudo tem por escopo determinar o valor de mercado do imóvel, localizados na Rua Alexandre Dias, lote 24 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:

✓ Rua Alexandre Dias, lote 24 da quadra 91, Jardim Itapemirim, Subdistrito de Itaquera, no quarteirão completado Rua Vicente Xavier. O imóvel está matriculado, sob nº 35.828, no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

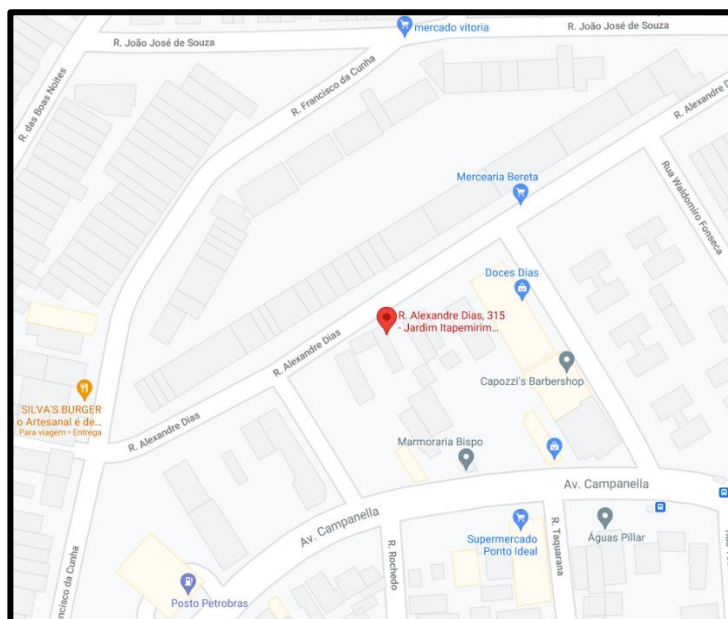


FIGURA 1: Vista do local da vistoria. A reprodução do mapa oficial da cidade, utilizando o Google Maps, ilustra a localização do imóvel.

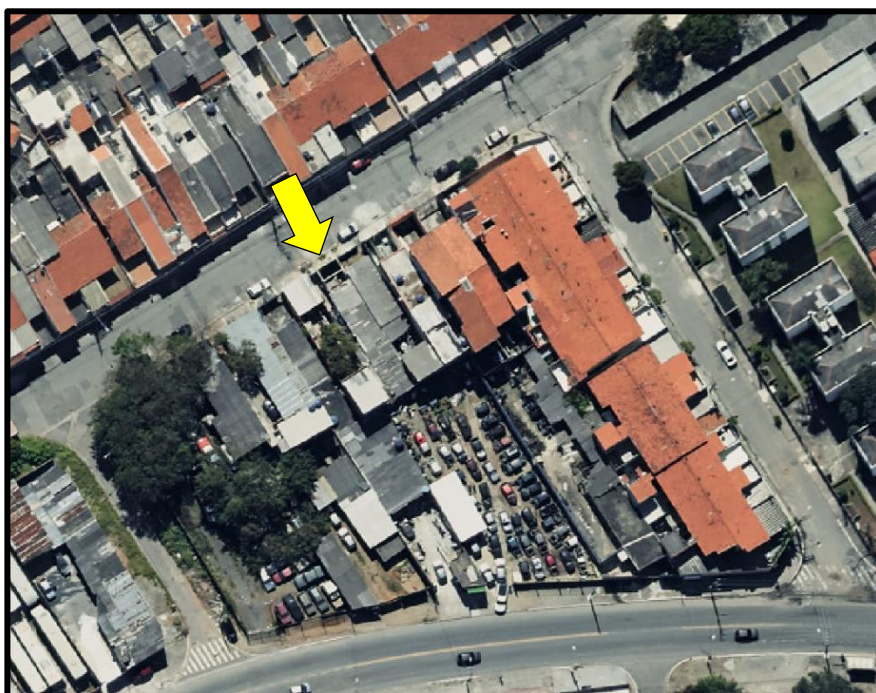


FIGURA 2: Foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a localização do imóvel.



FIGURA 3: Localização do lote 24 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:

$$V_u = \text{R\$ } 867,79/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 867,79/m² (oitocentos e sessenta e sete reais e setenta e nove centavos por metro quadrado).

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021		
SETOR : 114	QUADRA : 227	ÍNDICE DO LOCAL : 428,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Itarumã			NÚMERO : 232		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Itapemirim		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²	
PADRÃO CONSTR. : casa econômico (-)		CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes			
COEF. PADRÃO :	0,672	IDADE REAL : 25 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,605	CUSTO BASE (R\$) : 1.554,54
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$) :	113.762,48		VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	Jds Imóveis				
CONTATO :	Corretor		TELEFONE : (11)-20414089		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
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					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021		
SETOR : 114	QUADRA : 209	ÍNDICE DO LOCAL : 439,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Luiz Antonio Gonçalves			NÚMERO : 203		
COMP.:	BAIRRO : Vila Campanela		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
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 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	
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 Imóveis				
CONTATO :	Corretor				
OBSERVAÇÃO :				TELEFONE : (11)-26726800	
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
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					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021		
SETOR : 114	QUADRA : 197	ÍNDICE DO LOCAL : 442,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Paulo Frontim			NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : Vila Campanela		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 499.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Df Casa Imóveis				
CONTATO :	Corretor				
OBSERVAÇÃO :				TELEFONE : (11)-43882409	
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
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					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021		
SETOR : 114	QUADRA : 211	ÍNDICE DO LOCAL : 360,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Siderurgica			NÚMERO : 62		
COMP.:	BAIRRO : Itaquera		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	420,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	42,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	95,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes			
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (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 Imoveis				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-22549560			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
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					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021		
SETOR : 141	QUADRA : 023	ÍNDICE DO LOCAL : 414,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Francisco da Cunha			NÚMERO : 330		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Itapemirim		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Fe):	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	piano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	204,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes			
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL:	21 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,630
CUSTO BASE (R\$): 1.554,54					
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	0		
VALOR CALCULADO (R\$):	210.977,69	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Imoveis Janio				
CONTATO:	Corretor	TELEFONE: (11)-32275555			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
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					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021		
SETOR : 142	QUADRA : 152	ÍNDICE DO LOCAL : 434,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Guapironga			NÚMERO : 250		
COMP.:	BAIRRO : Vila Campanela		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	3A Imobiliária				
CONTATO :	Corretor				
OBSERVAÇÃO :					TELEFONE : (11)-26382077
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.050,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.171,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.115,7
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					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2021		
SETOR : 142	QUADRA : 156	ÍNDICE DO LOCAL : 435,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Guarúba			NÚMERO : 146		
COMP.:	BAIRRO : Vila Campanela		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. 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 : 134,00 M²	
PADRÃO CONSTR. : casa econômico				CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO :	0,786	IDADE REAL : 34	anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,619
CUSTO BASE (R\$) : 1.554,54					
VAGAS : 0		PAVIMENTOS : 0			
VALOR CALCULADO (R\$) :		101.349,10	VALOR ARBITRADO (R\$) :		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 420.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		Rusig Imóveis			
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
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				



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : setor 141 023

DATA : 19/07/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	435,00
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Avenida Diogo José Machado ,315	833,16	867,05	1,0407	1,0000
☒ 2	Rua Itarumã ,232	651,99	662,66	1,0164	1,0000
☒ 3	Rua Luiz Antonio Gonçalves ,203	983,85	974,89	0,9909	1,0000
☒ 4	Rua Paulo Frontim ,SN	898,20	903,35	1,0057	1,0000
☒ 5	Rua Siderurgica ,62	653,16	789,99	1,2095	1,0003
☒ 6	Rua Francisco da Cunha ,330	521,43	625,42	1,1994	1,0004
☒ 7	Rua Guapironga ,250	1.050,00	1.052,42	1,0023	1,0000
☒ 8	Rua Guariuba ,146	1.066,55	1.066,55	1,0000	1,0000



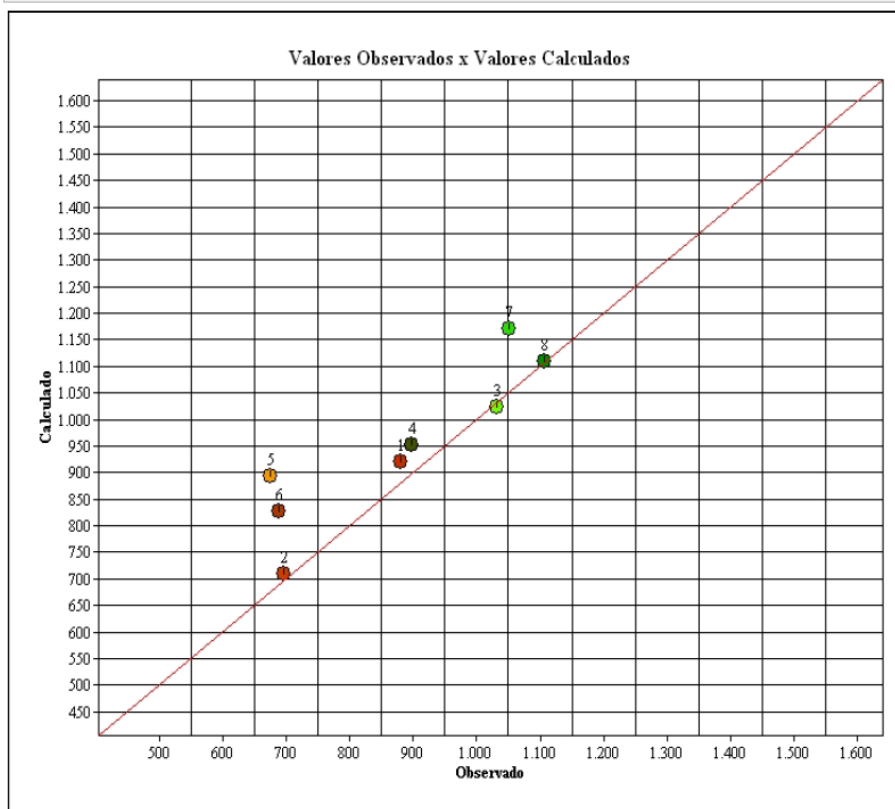


GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	833,16	867,05
2	651,99	662,66
3	983,85	974,89
4	898,20	903,35
5	653,16	789,99
6	521,43	625,42
7	1.050,00	1.052,42
8	1.066,55	1.066,55

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Alexandre dias sn Jardim Itapemirim SAO PAULO - SP

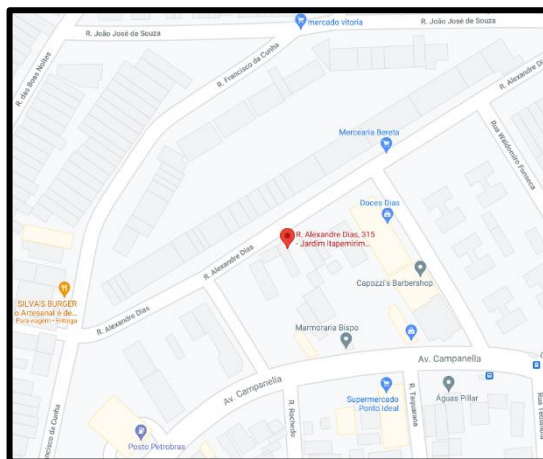
Data : 19/07/2021

Cliente : Jurídico

Área m² : 250,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 832,29

Desvio Padrão : 203,83

- 30% : 582,61

+ 30% : 1.081,98

Coefficiente de Variação : 24,4900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 867,79

Desvio Padrão : 166,14

- 30% : 607,45

+ 30% : 1.128,13

Coefficiente de Variação : 19,1400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e/p o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50*a ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 867,79

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 867,79000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 216.947,56

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 784,67

INTERVALO MÍNIMO : 765,86

INTERVALO MÁXIMO : 950,91

INTERVALO MÁXIMO : 969,72

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:

$$V_T = V_U \times A_T$$

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

$$A_T = 250,00 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 867,79/\text{m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 216.947,50$$

Ou, em números redondos:

R\$ 217.000,00

(Duzentos e dezessete 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%.

$$V_{ILF} = R\$ 217.000,00 / (1 + 0,013888)^{16} = R\$ 174.028,35$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{V_{ILF} = R\$ 174.000,00}$$

(Cento e setenta e quatro mil reais)

5. CONCLUSÕES

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

TABELA 8: Valor de mercado do imóvel

<u>VALOR DO IMÓVEL</u>
R\$ 217.000,00
(Duzentos e dezessete mil reais)
<u>Valor de liquidação forçada = R\$ 174.000,00</u>
(Cento e setenta e quatro 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