

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES**

**Processo: 0001208-71.2021.8.26.0361**

***Justiça Gratuita***

**Tamara de Castro S. Leite** arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob o registro A 79429-5 perita nomeada no no **Cumprimento de Sentença** promovida por **Manuela Akemi Domingos Viana** em face de **Willian Cabrera Viana**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar a V. Ex<sup>a</sup>. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

### **LAUDO AVALIATÓRIO**

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

---

**Tamara de Castro S. Leite**

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79429-5

## I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

Os valores apurados, arredondado, dos imóveis são os seguintes:

**Imóvel 1:** constante da matrícula nº 154.083 do 2º ORI, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, **apartamento 101 do Residencial Allegro** situado na Rua São João nº 42 em Guarulhos, é de:

**R\$ 430.000,00**

*(Quatrocentos e trinta mil reais)*

*\*valor ref. a data do laudo/maio de 2025.*

**Imóvel 2:** constante da matrícula nº 21.864 do 9º CRI de São Paulo, **sobrado residencial situado na Rua José Romano nº 72** no Tatuapé em São Paulo, é de:

**R\$ 700.000,00**

*(Setecentos mil reais)*

*\*valor ref. a data do laudo/ maio de 2025.*

## II-PRELIMINARES

Conforme fl. 844 foram penhorados os seguintes bens:

*“i. Os direitos que o executado possui sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 154.083 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos- SP, observada a alienação fiduciária ao Itaú Unibanco S/A registrada às fls. 320/324 (R. 05 das fls. 540/545), e sua intimação às fls. 488.*

*ii. 25% do imóvel objeto da matrícula nº 21.864 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (vide R.7 de fls. 509/513), tendo como co- proprietários: Anita Cabrera Viana e Anderson Cabrera Viana, que devidamente intimados (fls. 359 e 360) não apresentaram oposição.”*

Ainda as fls. 844 o MM. Juízo determinou a avaliação destes bens penhorados e nomeou a perita signatária.

A avaliação terá como referência a data do laudo, maio de 2025.

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: *“valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes”*.

## REF. AO IMÓVEL 1

### III- VISTORIA /III.I- LOCALIZAÇÃO

O imóvel 1, objeto da presente avaliação, **apartamento nº 101 do Residencial Allegro** situado na Rua São João nº 42 (antigo nº 26), na Vila Fiuza bairro do Picanço, no município de Guarulhos, Estado de São Paulo. É constante da matrícula nº 154.083 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos



Vista aérea da região localizada o Residencial Allegro.

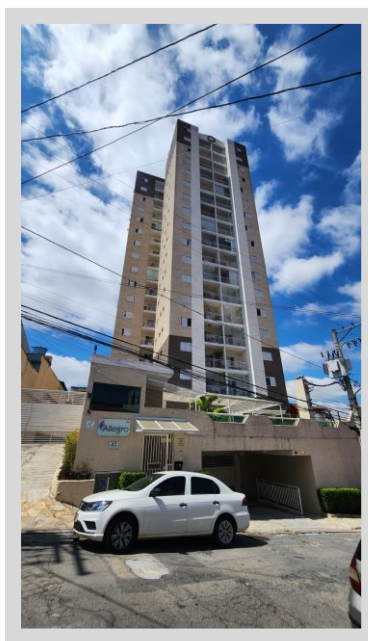
**ENTORNO:** O Residencial está localizado via terciária, região de média a alta densidade de ocupação, uso predominantemente residencial com alguns pontos comerciais. A região é provida de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, água, esgoto, energia elétrica, calçamento, arborização, entre outros.

### III.II- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 1

O “Residencial Allegro” é de destinação residencial, a unidade autônoma avalianda: apartamento nº 101 é composta de cozinha com área de serviços integrada a sala com varanda, 1 dormitório, 1 WC e 1 suíte (dormitório e WC), situado no 10º pavimento. Conforme a matrícula 154.083 a unidade possui área privativa construída de 57,300, área privativa total de 57,300 m², área de uso comum de divisão não proporcional de 9,900m², área de uso comum de divisão proporcional de 30,541m², área descoberta de 9,008m², perfazendo a área total de 97,741m² e coeficiente de proporcionalidade de 1,07063% no terreno, correspondente a 14,031m². O apartamento possui direito ao uso de uma vaga de estacionamento, localizada na garagem coletiva do empreendimento.

A área de lazer conta com playground, academia, salão de jogos, brinquedoteca, churrasqueira/salão de festas, sanitários, piscinas adulto e infantil e mini mercado. A portaria remota (online) é 24 horas e porteiro presencial durante o dia (das 9h às 17h).

Enquadra-se no grupo 1.3- Apartamento, 1.3.3- Padrão Médio (com elevador) de acordo com as Normas Vigentes do IBAPE-SP. Idade ap. 08 anos e em estado entre regular e necessitando de reparos.



Fachada do “Residencial Allegro”.

### **Características Apartamento Padrão Médio:**

*“Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.*

*Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.*

*Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:*

*Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.*

*Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.*

*Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.*

*Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.*

*Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.”*

### III.III.I- AVALIAÇÃO

### III.III.II- CRITÉRIOS ADOTADOS

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”:

*“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.*

Em pesquisa à região onde se situa o imóvel avaliando a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda e transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, maio de 2025, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Diante do exposto, a avaliação do imóvel será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores, através do programa *Excel* de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

De acordo com item 9.2 da Norma do IBAPE/SP, o Método Comparativo:

*“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.*

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis localização, obsolescência e padrão mostraram-se fatores homogeneizantes na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1. Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2. Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

### III.III.III- VALOR DO IMÓVEL

#### Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 7.488,78/m<sup>2</sup> desvio padrão da amostra de R\$ 377,95/m<sup>2</sup> e coeficiente de variação de 5,0500 %.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 7.229,67, Máximo: R\$ 7.747,89.

Será adotado: **Vu = R\$ 7.488,78/m<sup>2</sup>**

#### Cálculo do Valor do Imóvel (V)

O valor do imóvel será dado pela multiplicação da área privativa do imóvel avaliando, pelo valor unitário médio padrão descrito anteriormente.

Sendo assim:

$$V = 57,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.488,78 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 429.107,09$$

Arredondando,

**R\$430.000,00**

*(Quatrocentos e trinta mil reais)*

*\*valor ref. data do laudo/maio de 2025.*

*\*\*Não foram computadas eventuais dívidas de condomínio e/ou IPTU.*



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Residencial Allegro

DATA : 06/05/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO :

Matrícula 153.083 do 2. ORI de Guarulhos

#### FATORES

| FATOR                                             | ÍNDICE                                                               |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização   | 100,00                                                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 8<br>Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão        | apartamento médio c/ elev. (+)                                       |
| <input type="checkbox"/> Vagas                    | Vagas 1<br>Acréscimo 0,1                                             |



### MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                  | Endereço         | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|---------------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua São João ,42 | 7.539,27       | 7.539,27       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua São João ,42 | 5.968,59       | 6.884,93       | 1,1535   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua São João ,42 | 6.989,53       | 7.502,90       | 1,0734   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua São João ,42 | 7.068,06       | 7.587,21       | 1,0734   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua São João ,42 | 6.125,65       | 7.929,59       | 1,2945   |



GeoAvaliarPro®

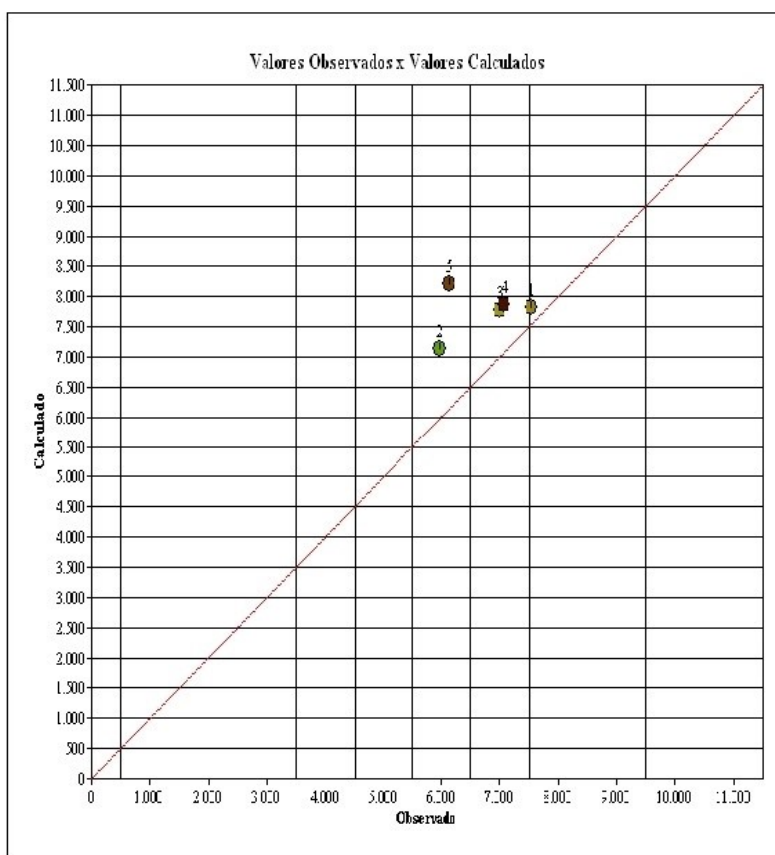
### GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X        | Y        |
|------|----------|----------|
| 1    | 7.539,27 | 7.539,27 |
| 2    | 5.968,59 | 6.884,93 |
| 3    | 6.989,53 | 7.502,90 |
| 4    | 7.068,06 | 7.587,21 |
| 5    | 6.125,65 | 7.929,59 |



GeoAvaliarPro®

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua São João 42 antigo n. 26 Picanço GUARULHOS - SP Data : 06/05/2025  
Cliente : Avaliação Judicial  
Área terreno m² : 1.400,00 Edificação m² : 57,30 Modalidade : Venda  
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.738,22  
Desvio Padrão : 667,31  
- 30% : 4.716,75  
+ 30% : 8.759,69

Coefficiente de Variação : 9,9000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.488,78  
Desvio Padrão : 377,95  
- 30% : 5.242,15  
+ 30% : 9.735,41

Coefficiente de Variação : 5,0500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

|   | Descrição                                                | GRAU III                                                          |                                     | GRAU II                                                           |                                     | GRAU I                                                              |                          | 9 |
|---|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---|
| 1 | Carac. do imóvel avaliando                               | Completa quanto a todas variáveis analisadas                      | <input type="checkbox"/>            | Completa qto aos fatores usados no tratamento                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma                                        | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 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 dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 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\$): 7.488,78

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 7.488,78000

VALOR TOTAL (R\$) : 429.107,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.229,67

INTERVALO MÍNIMO : 7.229,67

INTERVALO MÁXIMO : 7.747,89

INTERVALO MÁXIMO : 7.747,89

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



### REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025  
SETOR : 083 QUADRA : 62 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São João NÚMERO : 42  
COMP.: antigo 26 BAIRRO : Picanço CIDADE : GUARULHOS - SP  
CEP : 07940-90 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: 1.400,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 46,67  
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,880 IDADE: 8 anos FRAÇÃO: 1,07 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,30 ÁREA COMUM M²: 40,44 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 97,74

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 2

### 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\$): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Imobiliária Quinto Andar  
CONTATO: Imóvel 1954469 TELEFONE: (11)-000000000  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO     |
|------------------------|-----------------------|----------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00 FT ADICIONAL 01: | 0,00 VALOR UNITÁRIO: |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | 0,00 FT ADICIONAL 02: | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: |
| PADRÃO Fp:             | 0,00 FT ADICIONAL 03: | 0,00 VARIAÇÃO:       |
| VAGAS                  | 0,00 FT ADICIONAL 04: | 0,00                 |
|                        | FT ADICIONAL 05:      | 0,00                 |
|                        | FT ADICIONAL 06:      | 0,00                 |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2025  
SETOR: 083 QUADRA: 62 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São João NÚMERO: 42  
COMP.: antigo 26 BAIRRO: Picanço CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: 07940-90 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: 1.400,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 46,67  
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,806 IDADE: 8 anos FRAÇÃO: 1,07 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,30 ÁREA COMUM M²: 40,44 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 97,74

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 2

### 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: Imobiliária Quinto Andar  
CONTATO: Imóvel 1728141 TELEFONE: (11)-000000000  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP     | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00     | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 5.968,59 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 438,39 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 6.884,93 |
| PADRÃO Fp: 477,96          | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1,1535         |
| VAGAS 0,00                 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |                          |
|                            | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                          |
|                            | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                          |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025  
SETOR : 083 QUADRA : 62 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São João NÚMERO : 42  
COMP.: antigo 26 BAIRRO : Picanço CIDADE : GUARULHOS - SP  
CEP : 07940-90 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: 1.400,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 46,67  
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,806 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 1,07 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,30 ÁREA COMUM M²: 40,44 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 97,74

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 17 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 2

### 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\$) : 445.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : WV Assessoria Imobiliária  
CONTATO : Ref.: WV143 TELEFONE : (11)-43721644  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 6.989,53 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 513,37 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.502,90 |
| PADRÃO Fp : 0,00            | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0734         |
| VAGAS 0,00                  | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025  
SETOR : 083 QUADRA : 62 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São João NÚMERO : 42  
COMP.: antigo 26 BAIRRO : Picanço CIDADE : GUARULHOS - SP  
CEP : 07940-90 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: 1.400,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 46,67  
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,80 IDADE: 8 anos FRAÇÃO : 1,07 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,30 ÁREA COMUM M²: 40,44 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 97,74

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 17 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 2

### 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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Zuccaro Imóveis  
CONTATO : Ref. AP25601-ZUB TELEFONE : (11)-24637888  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 7.068,06 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 519,14 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.587,21 |
| PADRÃO Fp : 0,00            | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0734         |
| VAGAS 0,00                  | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2025  
SETOR : 083 QUADRA : 62 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São João NÚMERO : 42  
COMP.: antigo 26 BAIRRO : Picanço CIDADE : GUARULHOS - SP  
CEP : 07940-90 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: 1.400,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 46,67  
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes  
COEF. DEP. (k): 0,694 IDADE: 8 anos FRAÇÃO: 1,07 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,30 ÁREA COMUM M²: 40,44 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 97,74

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 2

### 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\$): 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Cabral Negócios Imobiliários  
CONTATO: Ref.: AP70152 TELEFONE: (11)-980802646  
OBSERVAÇÃO:

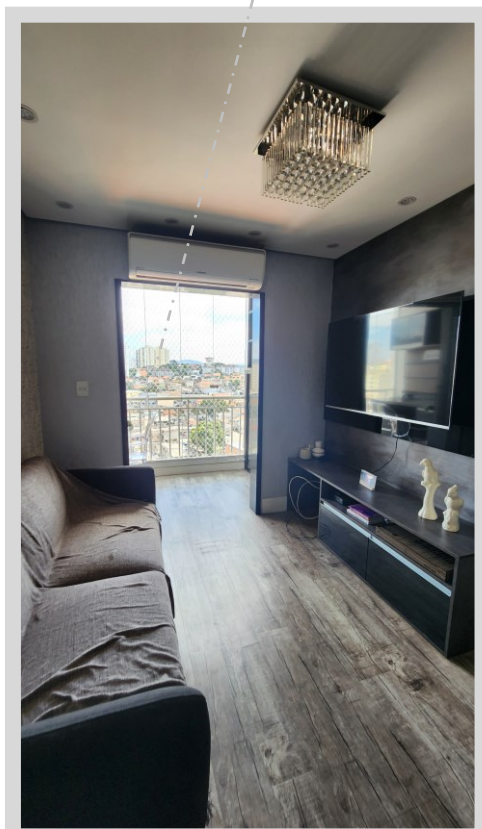
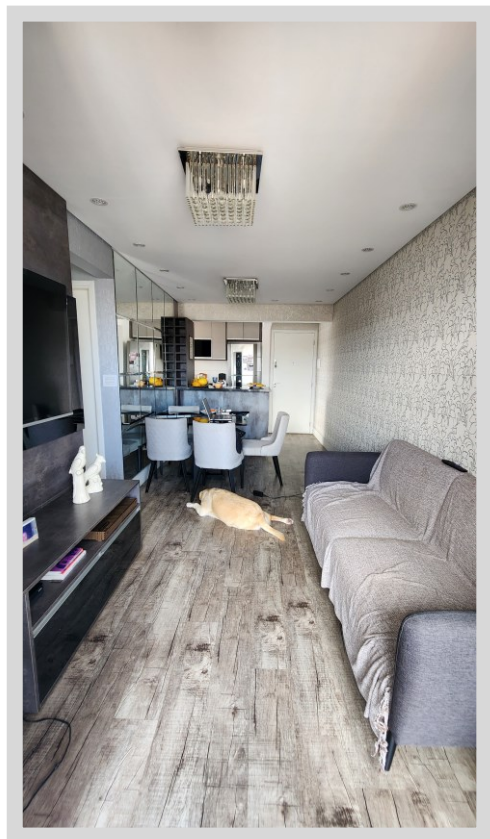
### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP       | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00       | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 6.125,65 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.313,40 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 7.929,59 |
| PADRÃO Fp: 490,54            | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1,2945         |
| VAGAS 0,00                   | FT ADICIONAL 04: 0,00 |                          |
|                              | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                          |
|                              | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                          |

### III.IV-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL 1



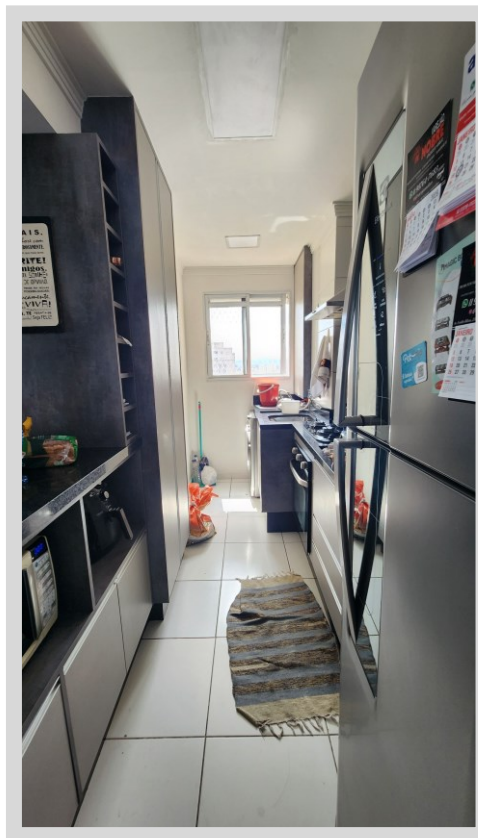
O imóvel avaliando 1 está situado no Residencial Allegro localizado na Rua São João nº 42 (antigo nº 26), na Vila Fiuza bairro do Picanço, município de Guarulhos, Estado de São Paulo.



Imóvel avaliando:

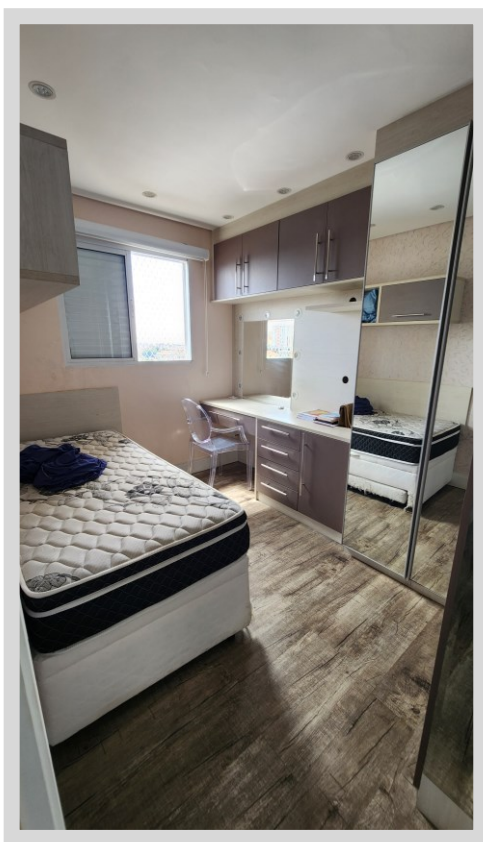
Apartamento 101 do Residencial Allegro.

Sala integrada com varanda.



Imóvel avaliando: Apartamento 101 do Residencial Allegro.

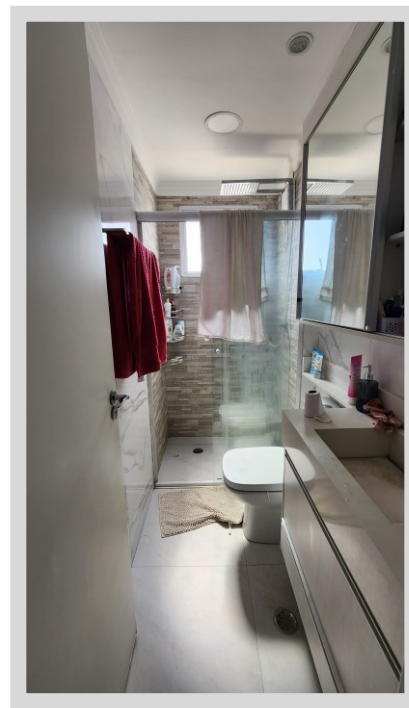
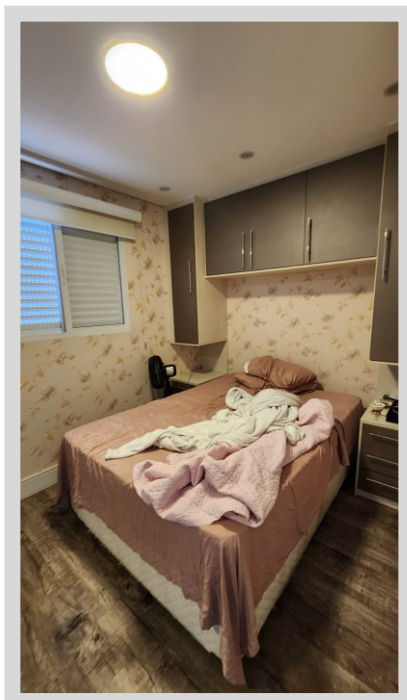
Cozinha c/ área de serviço integrada a sala.



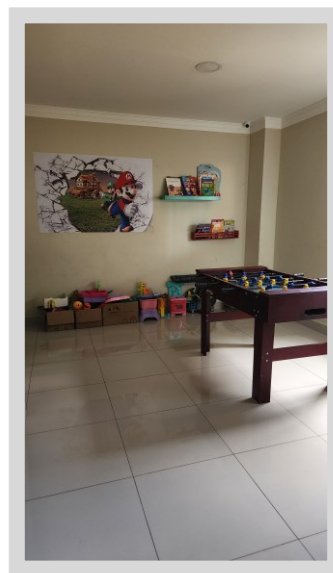
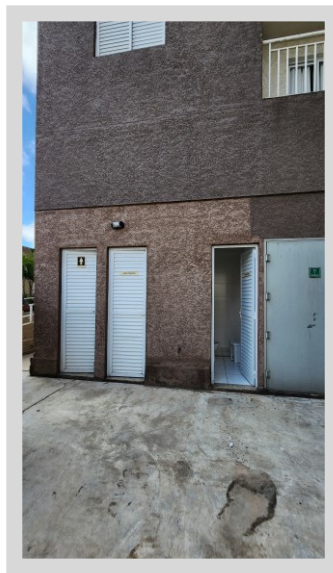
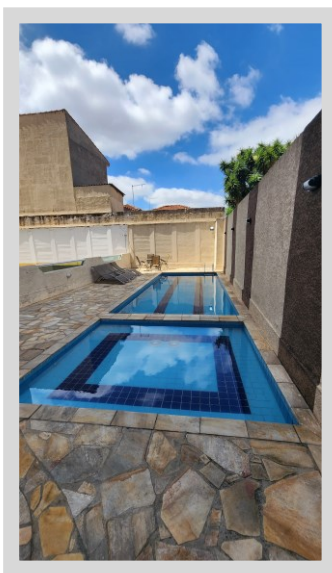
Dormitório apartamento 101.



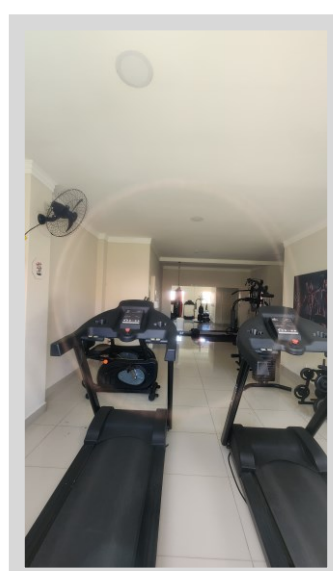
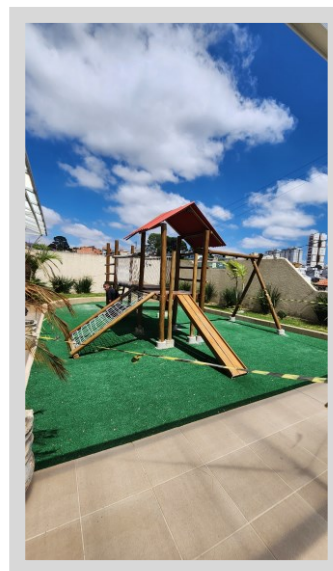
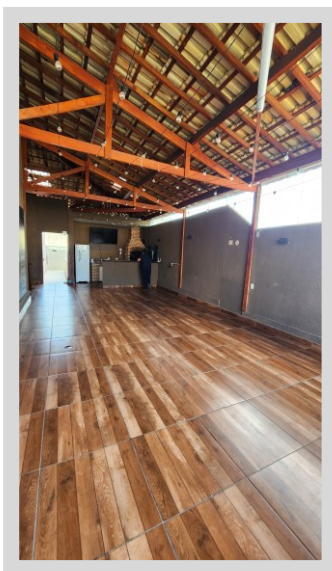
WC no apartamento 101.



Suíte: dormitório e WC no apartamento 101.



Vista da piscina adulto e infantil, sanitários, brinquedoteca

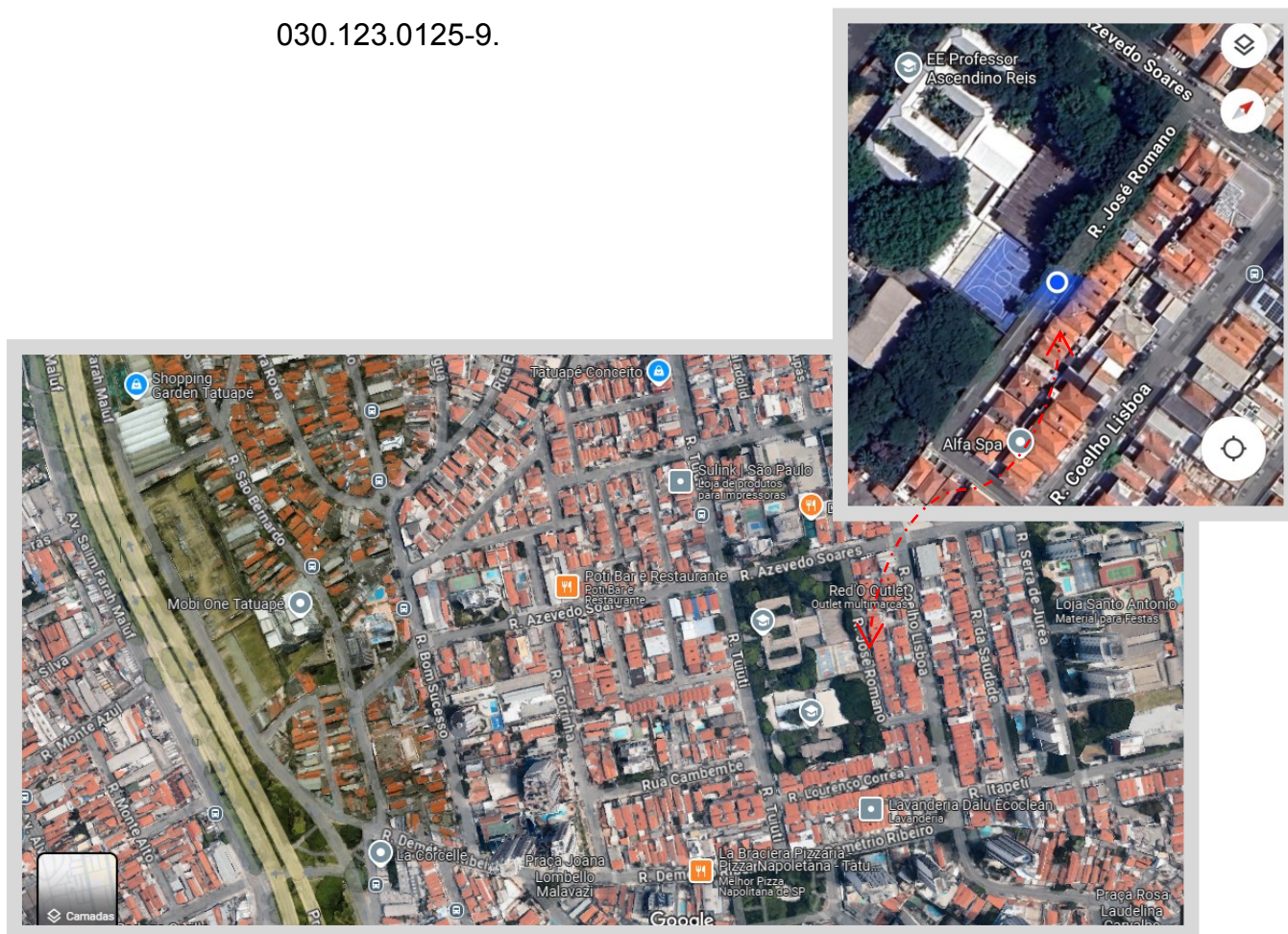


Churrasqueira, playground e academia na área comum do Residencial Allegro.

## REF. AO IMÓVEL 2

### IV- VISTORIA /IV.I- LOCALIZAÇÃO

O imóvel 2, objeto da presente avaliação, sobrado residencial, situa-se na Rua José Romano (antiga Rua João Cavallari) nº 72, no Tatuapé em São Paulo, Capital. É constante da matrícula nº 21.864 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o número: 030.123.0125-9.



Vista aérea da região localizada o imóvel avaliando.

**ENTORNO:** O imóvel está localizado via terciária, no bairro Tatuapé, a região é de alta densidade de ocupação, uso misto. Região provida de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, água, esgoto, energia elétrica, calçamento, arborização, entre outros.

## IV.II- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 2

**O TERRENO** do imóvel avaliando no bairro do Tatuapé, de acordo com a matrícula 21.864 do 9º CRI mede 4,00 metros de frente para a Rua José Romano (antiga Rua João Cavallari), 17,62 metros da frente aos fundos e 4,00 metros nos fundos, apresentando assim área de terreno de 70,48 metros<sup>2</sup>.

Terreno plano e de consistência seca.

**BENFEITORIAS:** Sobre o terreno existe uma construção residencial, datada de 1975, área construída cadastrada de 120,00 m<sup>2</sup>.

Benfeitorias classificadas como: casa (grupo 1.2), padrão médio (2.5) e necessitando de reparos.

De acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (2019) tem se como casa padrão médio:

*“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente.*

*Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.*

*Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:*

*Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.*

*Paredes: pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.*

*Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.*

*Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.*

*Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.*

*Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.”*



Fachada do imóvel avaliando: Rua José Romano nº 72.

## IV.III-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL 2



O imóvel avaliando 2 está situado na Rua José Romano (antiga Rua João Cavallari) nº 72, no Tatuapé em São Paulo, Capital.



Casa padrão médio com vaga de garagem coberta.



Rua José Romano (antiga Rua João Cavallari) localizado o imóvel avaliando no Tatuapé em São Paulo, Capital.

## IV.IV.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 2

### IV.IV.II- CRITÉRIOS ADOTADOS

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”:

*“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.*

Em pesquisa à região onde se situa o imóvel avaliando a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda e/ou transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, maio de 2025, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Diante do exposto, a avaliação do imóvel será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores, através do programa *Excel* de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

De acordo com item 9.2 da Norma do IBAPE/SP, o Método Comparativo:

*“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.*

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis obsolescência, padrão e vagas mostraram-se fatores homogeneizantes na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1. Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2. Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

## IV.IV.III- VALOR DO IMÓVEL 2

### Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 5.813,96 /m<sup>2</sup>, desvio padrão da amostra de R\$ 1.136,58/m<sup>2</sup> e coeficiente de variação de 19,5500 %.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 5.034,74, Máximo: R\$ 6.593,18.

Será adotado: **Vu = R\$ 5.813,96 /m<sup>2</sup>**

### Cálculo do Valor do imóvel (V)

O valor do imóvel será dado pela multiplicação da área p. do imóvel avaliando, pelo valor unitário médio padrão descrito anteriormente.

Sendo assim:

$$V = 120,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.813,96 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 697.675,20$$

Arredondando, o valor do imóvel avaliando 2:

**R\$ 700.000,00**

*(Setecentos mil reais)*

*\*valor ref. data do laudo/maio de 2025.*

*\*\*Não foram computadas eventuais dívidas de IPTU.*



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Sobrado residencial -Tatuapé  
DATA : 07/05/2025  
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP  
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8  
OBSERVAÇÃO :  
Matrícula 21.864 do 9o. CRI de São Paulo

FATORES

| FATOR                                             | ÍNDICE                                                                    |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Localização              | 100,00                                                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 50<br>Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão        | casa médio (+)                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas         | Vagas 1<br>Acréscimo 0,1                                                  |



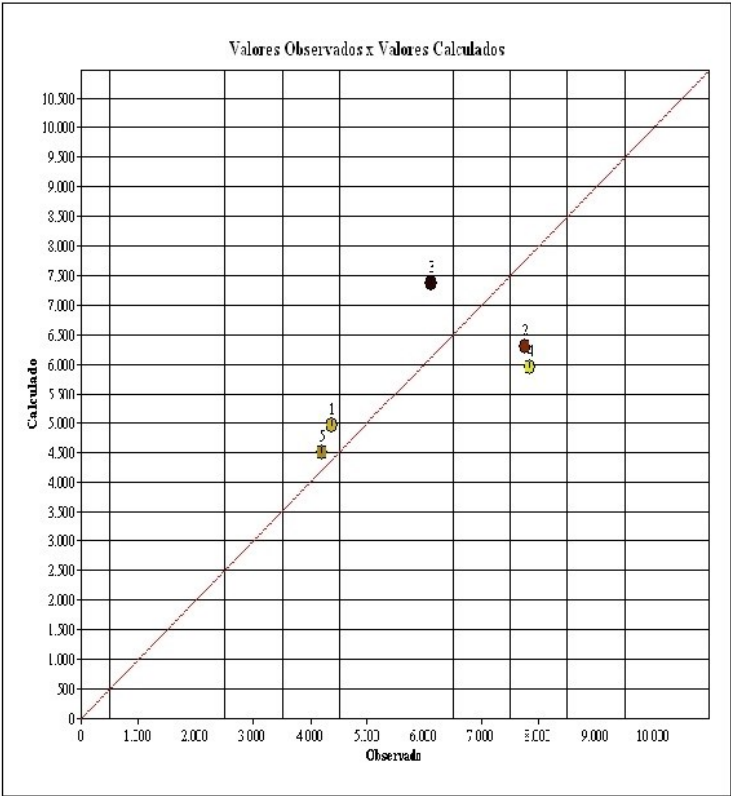
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                  | Endereço                                           | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Antonio Fernandes Abreu ,SN                    | 4.363,64       | 4.947,29       | 1,1338   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Engenheiro Eurico Arnaldo Guedes de Araújo ,SN | 7.758,62       | 6.306,47       | 0,8128   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua José Romano ,50                                | 6.116,50       | 7.370,01       | 1,2049   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua José Romano ,76                                | 7.836,73       | 5.948,94       | 0,7591   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Padre José Morschhauser ,49                    | 4.200,00       | 4.497,11       | 1,0707   |



GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X        | Y        |
|------|----------|----------|
| 1    | 4.363,64 | 4.947,29 |
| 2    | 7.758,62 | 6.306,47 |
| 3    | 6.116,50 | 7.370,01 |
| 4    | 7.836,73 | 5.948,94 |
| 5    | 4.200,00 | 4.497,11 |





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua José Romano 72 Tatuapé SÃO PAULO - SP Data : 07/05/2025  
 Cliente : Avaliação Judicial  
 Área terreno m² : 70,48 Edificação m² : 120,00 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.055,10  
 Desvio Padrão : 1.759,43  
 - 30% : 4.238,57  
 + 30% : 7.871,63

Coefficiente de Variação : 29,0600

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.813,96  
 Desvio Padrão : 1.136,58  
 - 30% : 4.069,77  
 + 30% : 7.558,15

Coefficiente de Variação : 19,5500

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição                                                  | GRAU III                                                          |                                     | GRAU II                                                           |                                     | GRAU I                                                              |                          | 9 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---|
| 1 Carac. do imóvel avaliando                               | Completa quanto a todas variáveis analisadas                      | <input type="checkbox"/>            | Completa qto aos fatores usados no tratamento                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma                                        | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 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 dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 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\$): 5.813,96

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.813,96000

VALOR TOTAL (R\$) : 697.675,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.034,75

INTERVALO MÍNIMO : 5.034,74

INTERVALO MÁXIMO : 6.593,17

INTERVALO MÁXIMO : 6.593,18

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



### REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2025  
SETOR : 030 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Fernandes Abreu NÚMERO : SN  
COMP. : BAIRRO : Tatuapé 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: 100,00 TESTADA - (cf) m: 4,00 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 M²: 165,00  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes  
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,379 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Pedro de Lima Negócios Imobiliários  
CONTATO : Ref.: TP22071 TELEFONE : (11)-26742222  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.363,64 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 257,90 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.947,29 |
| PADRÃO Fp : 325,75          | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,1338         |
| VAGAS 0,00                  | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |



GeoAvaliarPro®

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2025  
SETOR : 030 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Engenheiro Eurico Arnaldo Guedes de Araújo NÚMERO : SN  
COMP. : esq. com a Rua Tuiuti BAIRRO : Tatuapé 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: 87,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 17,40  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 87,00  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,605 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Pedro de Lima Negócios Imobiliários  
CONTATO : Ref.: TP23354 TELEFONE : (11)-26742222  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP         | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|--------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00        | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 7.758,62 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.031,35 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.306,47 |
| PADRÃO Fp : 579,20             | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,8128         |
| VAGAS 0,00                     | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                                | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                                | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2025  
SETOR : 030 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Romano NÚMERO : 50  
COMP.: BAIRRO : Tatuapé 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: 70,00 TESTADA - (cf) m: 4,00 PROF. EQUIV. (Pe): 17,50  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 103,00  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes  
COEF. DE PADRÃO : 2,150 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEP. (k): 0,350 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Special Imóveis Tatuapé  
CONTATO : Ref. AF23717 TELEFONE : (11)-26726672  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 6.116,50 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 796,89 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 7.370,01 |
| PADRÃO Fp : 456,61          | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,2049         |
| VAGAS 0,00                  | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2025  
SETOR : 030 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Romano NÚMERO : 76  
COMP.: BAIRRO : Tatuapé 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: 147,00 TESTADA - (cf) m: 8,50 PROF. EQUIV. (Pe): 17,29  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 147,00  
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. DE PADRÃO: 2,355 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 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\$) : 1.280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Special Imóveis Tatuapé  
CONTATO : Ref. AF16690 TELEFONE : (11)-26726672  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP         | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|--------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00        | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 7.836,73 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.104,12 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.948,94 |
| PADRÃO Fp : 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,7591         |
| VAGAS -783,67                  | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                                | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                                | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2025  
SETOR : 030 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre José Morschhauser NÚMERO : 49  
COMP.: BAIRRO : Tatuapé 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: 110,00 TESTADA - (ct) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,71  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 150,00  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes  
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k): 0,409 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Artty Imóveis  
CONTATO : Ref.: 6251 TELEFONE : (11)-22965050  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.200,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -16,43 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.497,11 |
| PADRÃO Fp : 313,54          | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0707         |
| VAGAS 0,00                  | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |

## V- QUESITOS DA REQUERENTE (FLS. 869-870)

1- Onde estão localizados os imóveis periciandos?

**Resposta:** Imóvel 1: Apartamento 101 da Rua São João nº 42 no bairro Picanço em Guarulhos, SP;

Imóvel 2: Rua José Romanos nº 72 no bairro Tatuapé em São Paulo-Capital.

2- Há comércios próximos aos imóveis periciandos?

**Resposta:** Sim.

3- O bairro de localização dos imóveis periciandos é considerado de periferia, classe média ou alto padrão? Bairro comercial ou residencial?

**Resposta:** Ambos os imóveis estão localizados em bairros de classe média e bairros mistos com comércios e residências.

4- A documentação dos imóveis periciandos encontra-se regulares?

**Resposta:** Ambas as matrículas encontram-se nos autos as fls. 320-324/540-545 e 509-513.

5- Qual o tamanho (metragem) dos imóveis periciandos?

**Resposta:** Favor reportar-se ao escopo do laudo.

6- Qual o valor do metro quadrado na localidade dos imóveis periciandos?

**Resposta:** Vide elementos comparativos no escopo do laudo.

7- Há benfeitorias nos imóveis periciandos? Quais?

**Resposta:** Favor reportar-se ao escopo do laudo.

8- Os imóveis periciandos possuem garagem para veículos? Cobertas? Para quantos veículos?

**Resposta:** Ambos os imóveis possuem 1 (uma) vaga de garagem coberta.

9- Qual o estado de conservação de cada imóvel periciando?

**Resposta:** Favor reportar-se ao escopo do laudo.

10- os condomínios dos imóveis periciandos possuem áreas de lazer? Quais?

**Resposta:** Somente o imóvel 1 está localizado em condomínio: Residencial Allegro. O imóvel 2 trata-se de sobrado residencial na Rua José Romano.

O Residencial Allegro é possui playground, salão de jogos, brinquedoteca, churrasqueira/salão de festas, academia, sanitários e piscina adulto e infantil na área de lazer.

11- Qual o valor sugerido para venda de cada imóvel periciando?

**Resposta:** Os valores apurados, arredondados, para os imóveis avaliados são:

R\$ 430.000,00..... Imóvel 1: Apartamento 101 da Rua São João nº 42 no bairro Picanço em Guarulhos, SP;

R\$700.000,00.....Imóvel 2: Rua José Romanos nº 72 Sobrado residencial no bairro Tatuapé em São Paulo-Capital.

## VI-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório referente aos dois imóveis, que possui 46 (*quarenta e seis*) folhas digitadas, sendo a todas as folhas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, maio de 2025.

---

**Tamara de Castro S. Leite**

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5