

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 105.224, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Rua Tapaua, nº 119, Vila Monteiro Lobato, Guarulhos - SP.

### II - VISTORIA

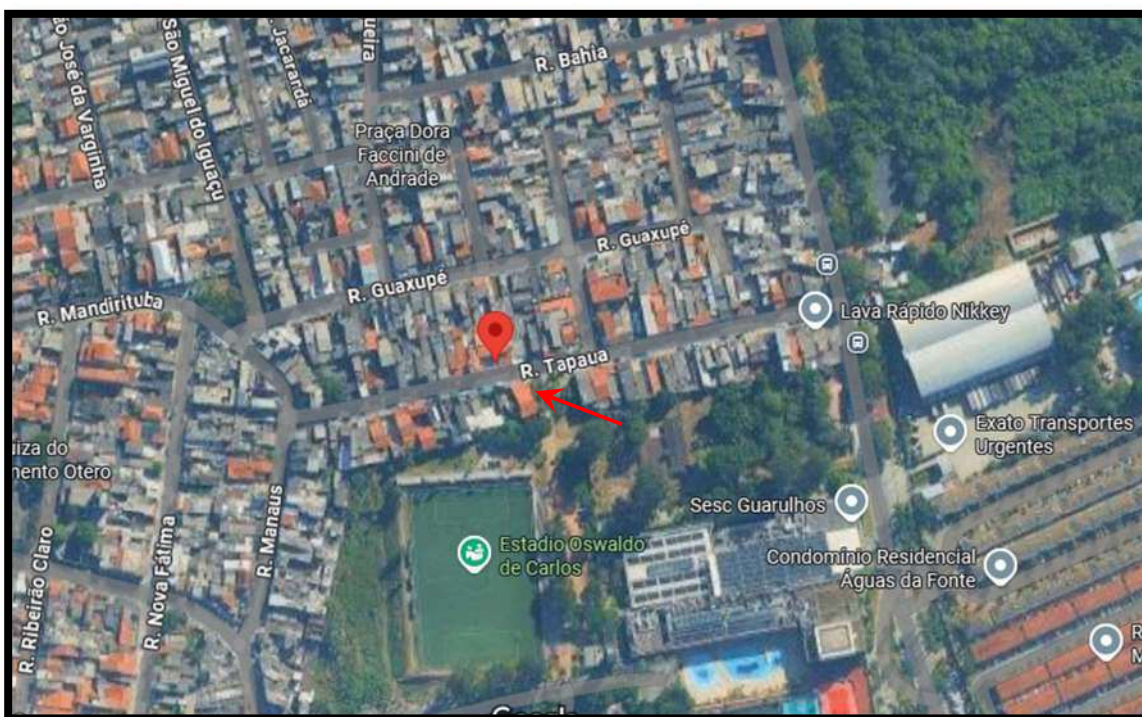
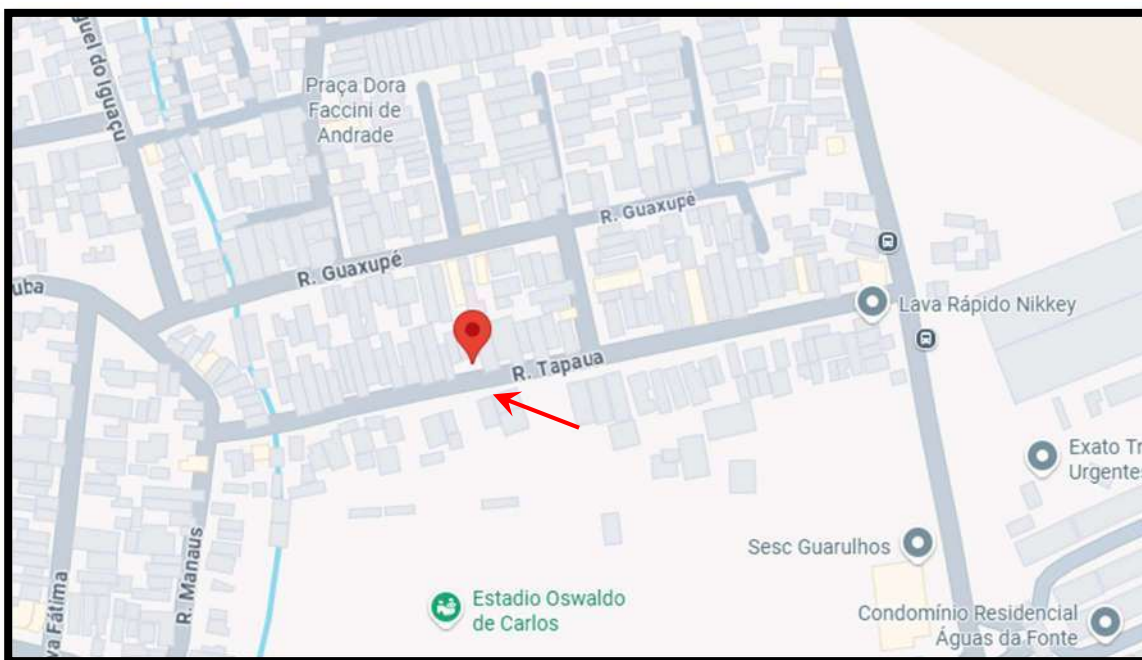
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 652/653.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Tapaua, nº 119, Vila Monteiro Lobato, Guarulhos - São Paulo, a Sra. Berenice Santos Freire, proprietária da empresa requerida Trevo Soluções Cosméticas Ltda, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias. Também estava presente a acompanhou as vistorias o Dr. Carlos Eduardo Simião, patrono da requerida.

#### 2.1 - LOCAL

##### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Guarulhos, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



## FOTOS 04/05



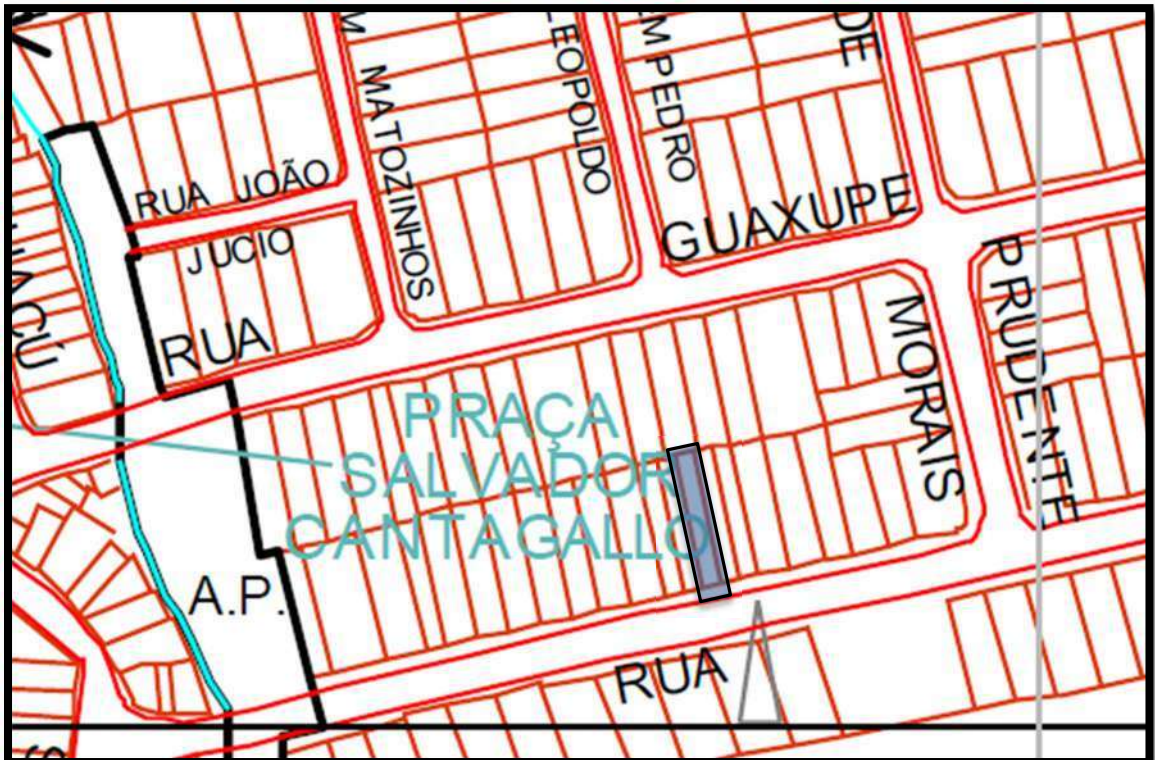
RUA TAPAUA,  
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Tapaua, nº 119 - Vila Monteiro Lobato, Guarulhos - São Paulo.

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| ZONA: .....                  | ZUD2                    |
| SETOR FISCAL: .....          | 026                     |
| INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: ..... | 084.52.71.0267.01.003-4 |



Os dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da  
Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

16/06/2025, 12:37

Certidão De Valor Venal por Imóvel



PREFEITURA DE GUARULHOS  
SECRETARIA DA FAZENDA

## CERTIDÃO VALOR VENAL

### CERTIDÃO Nº 2336997/2025

Certidão emitida em Guarulhos, 16 de Junho de 2025 às 12:37:25.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de BERENICE SANTOS FREIRE, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA TAPAUA, lote(s) 7/8/9, quadra F Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento VILA MONTEIRO LOBATO sob o nº 119 antigo 98, com área de 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) , e fração ideal de 20,00 % e a um prédio do tipo de edificação 30 - Resid. Simples , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 98,84 m<sup>2</sup> (noventa e seis metros quadrados e oitenta e quatro decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 084.52.71.0267.01.003, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO) , de R\$ 79.518,88 (SETENTA E NOVE MIL E QUINHENTOS E DEZOITO REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 113.920,87 (CENTO E TREZE MIL E NOVECENTOS E VINTE REAIS E OITENTA E SETE CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 193.439,55 (CENTO E NOVENTA E TRES MIL E QUATROCENTOS E TRINTA E NOVE REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS).

*As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto a propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros frontais, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação". (Decreto Municipal nº. 40.572/2023).*

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2025.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico

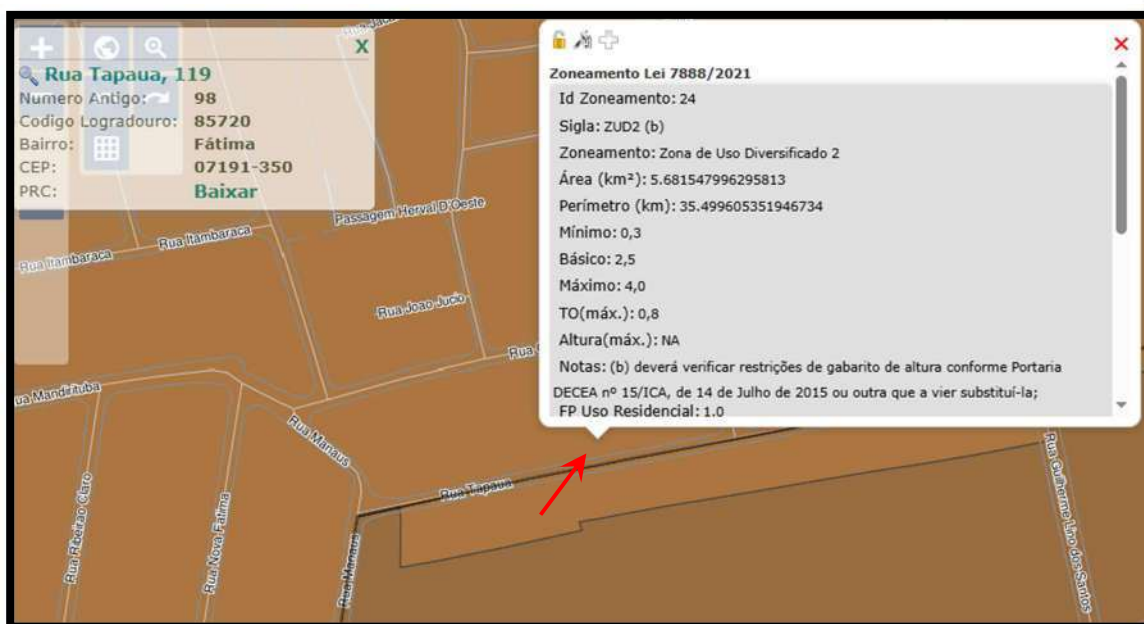
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>

através do código abaixo:

FOD8586D5DE750286D50BE3E91879784D3

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:

[www.guarulhos.sp.gov.br](http://www.guarulhos.sp.gov.br)



### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

### 2.1.4 - ZONEAMENTO

Em 15 de janeiro de 2021 entrou em vigor a Lei nº 7.888, que dispõe sobre o Uso, a Ocupação e o Parcelamento do Solo no Município de Guarulhos e dá providências correlatas.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

O imóvel encontra-se inserido na zona de uso diversificado ZUD-2, que são porções do território inseridas na Macrozona Urbana Consolidada, onde além dos usos residenciais encontram-se um grande número de usos de comércio e serviços de pequeno, médio e grande porte, localizados principalmente em importantes vias como as avenidas Salgado Filho, Brigadeiro Faria Lima, Tiradentes, Otávio Braga de Mesquita e Monteiro Lobato, o corredor de ônibus metropolitano, além de importantes equipamentos como o Paço Municipal, Faculdade de Tecnologia - Fatec e o Hospital Geral, onde se permitirá média alta densidade construtiva.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:



QUADRO 4B - ÍNDICES E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

| Zona  | Coeficiente de Aproveitamento |                   |                   | Taxa de Ocupação Máxima - T <sub>Omax</sub> | Gabarito de Altura Máxima - H <sub>max</sub> (metros) (a) | Recuos (metros) |   |   |   |   |
|-------|-------------------------------|-------------------|-------------------|---|---|-----------------|---|---|---|---|
|       | C <sub>Amin</sub>             | C <sub>Abas</sub> | C <sub>Amax</sub> |   |   | Frente (b)      | Fundos  |   | Laterais  |   |
|       |                               |                   |                   |   |   |                 | Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c) | Altura da edificação superior a 10 metros (c) | Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c) | Altura da edificação superior a 10 metros (c) |
| ZUD-1 | 0,3                           | 3                 | 5                 | 0,7   | NA  | 5               | 1,5 (d)   | H/10 (e)                                      | 1,5 (d) (g)   | H/10 (e)                                      |
| ZUD-2 | 0,3                           | 2,5               | 4                 | 0,7   | NA  | 5               | 1,5 (d)   | H/10 (e)                                      | 1,5 (d) (g)   | H/10 (e)                                      |
| ZUD-3 | 0,3                           | 2                 | 4                 | 0,7   | NA  | 5               | 1,5 (d)   | H/10 (e)                                      | 1,5 (d) (g)   | H/10 (e)                                      |
| ZUD-4 | 0,2                           | 2                 | 3,5               | 0,7   | NA  | 5               | 1,5 (d)   | H/10 (e)                                      | 1,5 (d) (g)   | H/10 (e)                                      |
| ZUD-5 | 0,1                           | 2                 | 2,5               | 0,7   | NA  | 5               | 1,5 (d)   | H/10 (e)                                      | 1,5 (d) (g)   | H/10 (e)                                      |
| ZUD-6 | 0,2                           | 1,5               | 2,5               | 0,7   | NA  | 5               | 1,5 (d)   | H/10 (e)                                      | 1,5 (d) (g)   | H/10 (e)                                      |
| ZUD-7 | 0,1                           | 1,5               | 2                 | 0,7   | NA  | 5               | 1,5 (d)   | H/10 (e)                                      | 1,5 (d) (g)   | H/10 (e)                                      |
| ZUD-8 | 0,1                           | 1,5               | 1,8               | 0,7   | 19  | 5               | 1,5 (d)   | 3   | 1,5 (d) (g)   | 3   |
| ZMT   | 0,2                           | 1,5               | 2,5               | 0,7   | 16  | 5               | 1,5 (d)   | 3   | 1,5 (d) (g)   | 3   |
| ZCH   | 0,3                           | 2                 | 3,5               | 1,0   | NA  | NA              | NA  | H/10 (f)                                      | NA  | H/10 (f)                                      |
| ZPP   | NA                            | 1                 | 1,5               | 0,7   | 7   | 5               | 1,5   | NA  | 1,5 (d) (g)   | NA  |
| ZA    | GTAU                          | GTAU              | GTAU              | GTAU  | GTAU  | GTAU            | GTAU  | GTAU  | GTAU  | GTAU  |
| ZIA   | 0,1                           | 1,5               | 2                 | 0,7   | NA  | 5               | 1,5 (d)   | H/10 (e)                                      | 1,5 (d) (g)   | H/10 (e)                                      |
| ZI    | 0,1                           | 1,5               | 2,5               | 0,7   | NA  | 5               | 3   | H/10 (e)                                      | 1,5   | H/10 (e)                                      |
| ZAE-1 | 0,3                           | 2                 | 2,5               | 0,7   | NA  | 5               | 3   | H/10 (e)                                      | 3   | H/10 (e)                                      |
| ZAE-2 | 0,3                           | 1,5               | 2                 | 0,7   | NA  | 5               | 3   | H/10 (e)                                      | 3   | H/10 (e)                                      |
| ZAE-3 | 0,3                           | 2                 | 3                 | 0,7   | NA  | 5               | 3   | H/10 (e)                                      | 3   | H/10 (e)                                      |
| ZPE-1 | NA                            | 1,5               | 4                 | 0,7   | NA  | 5               | 1,5 (d)   | H/10 (e)                                      | 1,5 (d) (g)   | H/10 (e)                                      |
| ZPE-2 | NA                            | 1,5               | 2,5               | 0,7   | NA  | 5               | 1,5 (d)   | H/10 (e)                                      | 1,5 (d) (g)   | H/10 (e)                                      |
| ZPE-3 | 0,3                           | 1,5               | 4                 | 0,7   | NA  | 5               | 3   | H/10 (e)                                      | 3   | H/10 (e)                                      |
| ZPA-1 | NA                            | GTAU              | NA                | GTAU  | NA  | GTAU            | GTAU  | GTAU  | GTAU  | GTAU  |
| ZPA-2 | NA                            | (h)               | NA                | (h)   | NA  | GTAU            | GTAU  | GTAU  | GTAU  | GTAU  |
| ZEPAM | NA                            | (i)               | NA                | (i)   | 12  | (i)             | (i)   | (i)   | (i)   | (i)   |
| ZM    | NA                            | 1,5               | NA                | 0,7   | 19  | 5               | 1,5   | 3   | 1,5 (d) (g)   | 3   |
| ZUSRA | NA                            | 1,5 (j)           | NA                | 0,7 (j)                                     | 19  | 5               | NA  | 3   | NA  | 3   |
| ZUS-1 | NA                            | (k)               | (h)               | (k)   | 12  | 5               | 5   | GTAU  | 3   | GTAU  |
| ZUS-2 | NA                            | (k)               | NA                | (k)   | 12  | 5               | 5   | GTAU  | 3   | GTAU  |
| ZUC   | NA                            | (k)               | NA                | (k)   | NA  | 5               | 5   | GTAU  | 3   | GTAU  |
| ZVS   | NA                            | NA                | NA                | NA  | NA  | GTAU            | GTAU  | GTAU  | GTAU  | GTAU  |
| ZEMR  | NA                            | GTAU              | GTAU              | GTAU  | NA  | GTAU            | GTAU  | GTAU  | GTAU  | GTAU  |

Notas:

- (a) deverá verificar restrições de gabarito de altura conforme Portaria DECEA nº 15/ICA, de 14 de julho de 2015 ou outra que a vier substituir;
- (b) o recuo frontal deverá ainda obedecer ao previsto nos artigos 112 e 114 desta Lei;
- (c) considera-se altura da edificação aquela medida a partir do nível do pavimento térreo até o ponto mais alto da cobertura, excluindo-se caixa d'água;
- (d) aplicam-se as regras previstas no 116;
- (e) o recuo não poderá ser inferior a 3 metros;
- (f) o recuo não poderá ser inferior a 1,5 metros;
- (g) apenas de um dos lados, não sendo exigido para os usos NRI em lotes com até 125m<sup>2</sup>;
- (h) aplicam-se os parâmetros da legislação ambiental pertinente;
- (i) ver artigo o disposto no 144 desta lei;
- (j) os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração do Plano de Regularização Fundiária Sustentável, em acordo com o previsto no artigo 13 da Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010;
- (k) aplicam-se os parâmetros da Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010.

QUADRO 4C - FRENTE E ÁREA MÍNIMAS DE LOTE

| Zona  | Dimensões mínimas de lote       |        |          |        |        |        |        |                               |                |        |                        |         |          |         |         |         |         |       |                |       |
|-------|---------------------------------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|-------------------------------|----------------|--------|------------------------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|-------|----------------|-------|
|       | Frente mínima (m <sup>2</sup> ) |        |          |        |        |        |        | Área mínima (m <sup>2</sup> ) |                |        |                        |         |          |         |         |         |         |       |                |       |
|       | R1/R2/NR1M<br>I-1/I1-A          | R3h    | R3vilita | R4     | MI-2   | NR2    | NR3    | NR4                           | I1-B e<br>I1-C | I2     | R1/R2/NR1M<br>I-1/I1-A | R3h     | R3vilita | R4      | MI-2    | NR2     | NR3     | NR4   | I1-B e<br>I1-C | I2    |
| ZUD-1 | 5                               | 10     | 10       | 20     | 20     | 10     | 10     | 20                            | NP             | 10     | NP                     | 250     | 250      | 1000    | 1000    | 250     | 1000    | NP    | 250            | NP    |
| ZUD-2 | 5                               | 10     | 10       | 20     | 20     | 10     | 10     | 20                            | NP             | 10     | NP                     | 250     | 250      | 1000    | 1000    | 250     | 1000    | NP    | 250            | NP    |
| ZUD-3 | 5                               | 10     | 10       | 20     | 20     | 10     | 10     | 20                            | NP             | 10     | NP                     | 250     | 250      | 1000    | 1000    | 250     | 1000    | NP    | 250            | NP    |
| ZUD-4 | 5                               | 10     | 10       | 15     | 15     | 10     | 10     | 15                            | NP             | 10     | NP                     | 250     | 250      | 750     | 750     | 250     | 750     | NP    | 250            | NP    |
| ZUD-5 | 5                               | 10     | 10       | 10     | 10     | 10     | 10     | 10                            | NP             | 10     | NP                     | 250     | 250      | 500     | 500     | 250     | 500     | NP    | 250            | NP    |
| ZUD-6 | 5                               | 10     | 10       | 10     | 10     | 10     | 10     | 10                            | NP             | 10     | NP                     | 250     | 250      | 250     | 250     | 250     | 500     | NP    | 250            | NP    |
| ZUD-7 | 10                              | 10     | 10       | 10     | 10     | 10     | 10     | 10                            | NP             | 10     | NP                     | 250     | 250      | 250     | 250     | 250     | 500     | NP    | 250            | NP    |
| ZUD-8 | 10                              | 10     | 10       | 10     | 10     | 10     | 10     | 10                            | NP             | 10     | NP                     | 250     | 250      | 250     | 250     | 250     | 500     | NP    | 250            | NP    |
| ZMT   | 10                              | 10     | 10       | 10     | 10     | 10     | 10     | 10                            | NP             | 10     | NP                     | 250     | 250      | 500     | 500     | 250     | 500     | NP    | 250            | NP    |
| ZCH   | 5                               | 10     | 10       | 10     | 10     | 10     | 10     | 10                            | NP             | 10     | NP                     | 250     | 250      | 500     | 500     | 250     | 500     | NP    | 250            | NP    |
| ZFP   | 10                              | NP     | NP       | NP     | NP     | 10     | NP     | NP                            | NP             | NP     | NP                     | 250     | 250      | NP      | NP      | NP      | NP      | NP    | NP             | NP    |
| ZA    | GTAU                            | NP     | NP       | NP     | NP     | GTAU   | GTAU   | GTAU                          | GTAU           | NP     | NP                     | NP      | NP       | NP      | GTAU    | GTAU    | GTAU    | GTAU  | GTAU           | NP    |
| ZIA   | 10                              | NP     | NP       | NP     | NP     | 10     | 10     | 10                            | NP             | 10     | NP                     | 250     | 250      | NP      | NP      | 250     | 250     | NP    | 250            | NP    |
| ZI    | 10 (a)                          | NP     | NP       | NP     | NP     | 10     | 10     | 10                            | 10             | 10     | 10                     | 250 (a) | 250      | NP      | NP      | 250     | 250     | NP    | 250            | 500   |
| ZAE-1 | 20 (a)                          | NP     | NP       | NP     | NP     | 20     | 20     | 20                            | NP             | 20     | NP                     | 500 (a) | 500 (a)  | NP      | NP      | 500     | 500     | NP    | 500            | NP    |
| ZAE-2 | 20 (a)                          | NP     | NP       | NP     | NP     | 20     | 20     | 20                            | NP             | 20     | NP                     | 500 (a) | 500 (a)  | NP      | NP      | 500     | 500     | NP    | 500            | NP    |
| ZAE-3 | 20 (a)                          | NP     | NP       | NP     | NP     | 20     | 20     | 20                            | NP             | 20     | NP                     | 500 (a) | 500 (a)  | NP      | NP      | 500     | 500     | NP    | 500            | NP    |
| ZPE-1 | 10                              | 10     | 10       | 10     | 10     | 10     | 10     | 10                            | NP             | 10     | NP                     | 250     | 250      | 250     | 250     | 250     | 500     | NP    | 250            | NP    |
| ZPE-2 | 5                               | 10     | 10       | 10     | 10     | 10     | 10     | 10                            | NP             | 10     | NP                     | 250     | 250      | 250     | 250     | 250     | 500     | NP    | 250            | NP    |
| ZPE-3 | NP                              | 40     | NP       | 40     | NP     | 20     | 20     | 20                            | NP             | 20     | NP                     | 5.000   | 5.000    | NP      | 5.000   | NP      | 2.500   | 2.500 | NP             | 2.500 |
| ZEPAM | (b)                             | NA (b) | NP       | NP     | NP     | NP     | NP     | NP                            | NP             | NP     | NP                     | NA (b)  | NP       | NP      | NP      | NP      | NP      | NP    | NP             | NP    |
| ZM    | 5                               | 10     | 10       | 20     | 20     | 10     | 10     | 10                            | NP             | 10     | NP                     | 250     | 250      | 500     | 500     | 250     | 500     | NP    | 250            | NP    |
| ZUSRA | 5 (c)                           | 10 (c) | 10 (c)   | 20 (c) | 20 (c) | 10 (c) | 10 (c) | 10 (c)                        | NP             | 10 (c) | NP                     | 250 (c) | 250 (c)  | 500 (c) | 500 (c) | 250 (c) | 500 (c) | NP    | 250 (c)        | NP    |

Notas:

NA = Não aplica

NP = uso Não Permitido

\* para as Zonas ZPA-1 e ZPA, onde são permitidos apenas os usos de pesquisa científica e educação ambiental, os parâmetros devem ser definidos pela CTLU; para as zonas ZUS-1, ZUS-2 e ZUC, aplicam-se os parâmetros da Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010.

(a) os usos residenciais e misto MI-1 não são permitidos conforme disposto no artigo 14 e Quadro 5 desta Lei;

(b) aplicam-se as dimensões mínimas conforme plantas de loteamento aprovadas até que seja aprovada a lei específica da APA Capelinha - Água Azul;

(c) os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração do Plano de Regularização Fundiária Sustentável, em acordo com o previsto no artigo 13 da Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010

## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Uso Diversificado.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Otávio Braga de Mesquita e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O Condomínio Residencial Ilha Bella foi erigido sobre a conjunto dos lotes nº 07, 08 e 09, totalizando a área de 450,00m<sup>2</sup>, medindo em sua totalidade 18,00m de frente para a Rua Tapaua; 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente.

Cabe ao imóvel, objeto da presente avaliação, a fração ideal de terreno de 20% (90,00m<sup>2</sup>).

|   |
|---|
| Topografia: plana                             |
| Condições no solo e superfície: Firme e seco; |
| Formato: regular;                             |
| Frente: 18,00 m;                              |
| Profundidade: 25,00 m;                        |
| Área total: 450,00 m <sup>2</sup> .           |
| Fração ideal (20%): 90,00m <sup>2</sup>       |

## 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada com dois pavimentos e características de uso residencial, com área total construída de 91,998m<sup>2</sup>, idade aparente de 18 anos.

Podendo ser classificada como "2.2.4 - "Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

### VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



#### 2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

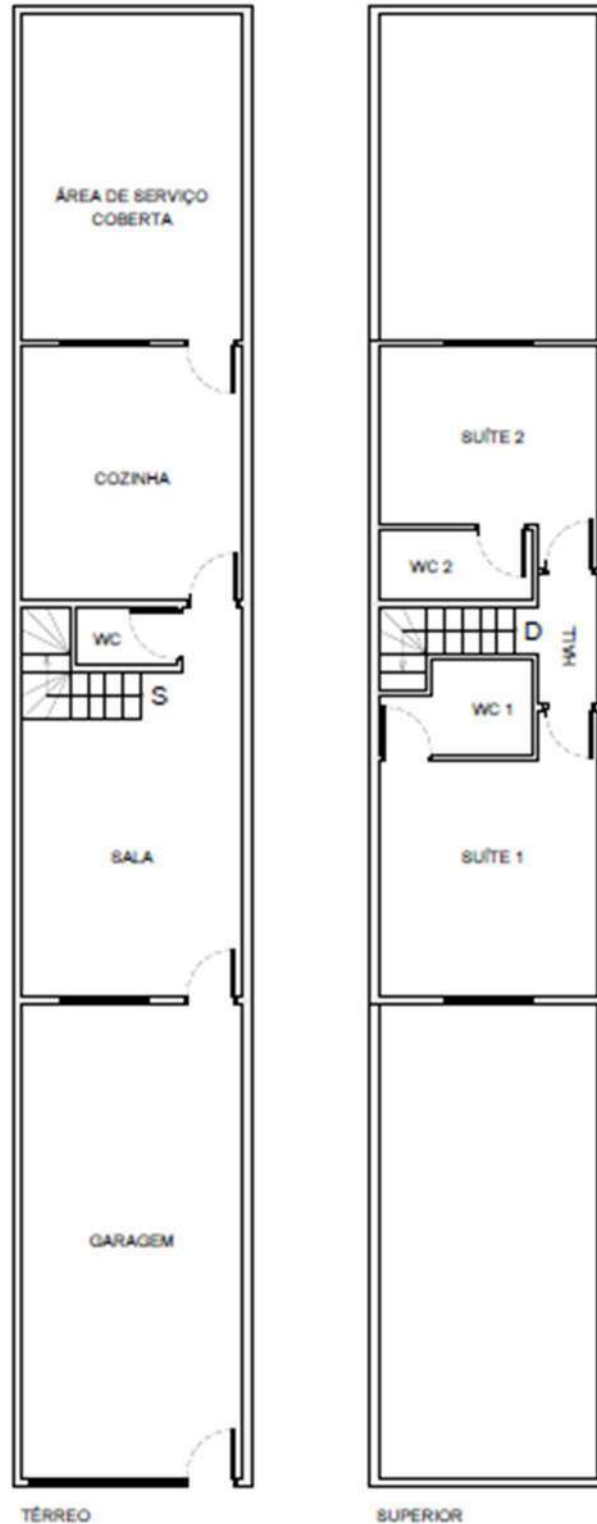


| Padrão               | Intervalo de Índices - Pc |       |        |
|----------------------|---------------------------|-------|--------|
|                      | Mínimo                    | Médio | Máximo |
| 2.4 - Padrão Simples | 1,251                     | 1,497 | 1,743  |

28

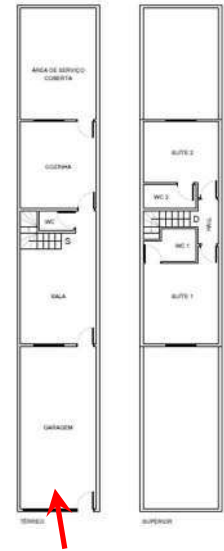
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue.

## CROQUI



## FOTO 06

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



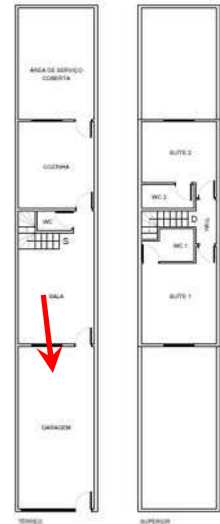
**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



**GARAGEM.**

## FOTO 07

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



**OUTRA VISTA GARAGEM.**

## FOTO 08

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



**SALA.**

FOTO 09

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



Rua Tapauã, 119  
Guarulhos

**OUTRA VISTA DA SALA.**

## FOTO 10

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



WC.

## FOTO 11

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



**COZINHA.**

## FOTO 12

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



**OUTRA VISTA DA COZINHA.**

## FOTO 13

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



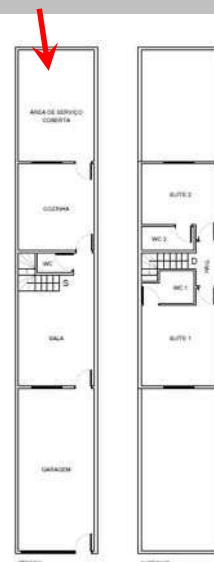
**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



**ÁREA DE SERVIÇO.**

## FOTO 14

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



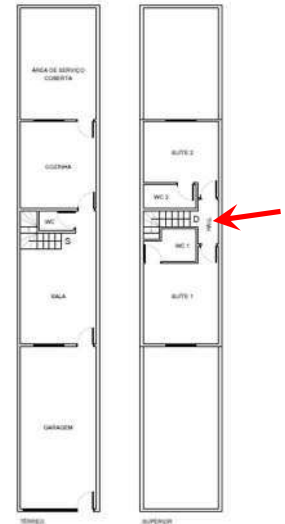
**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



**OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.**

## FOTO 15

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



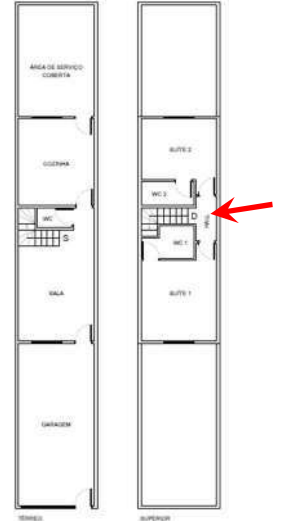
**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



**ESCALA DE ACESSO AO SUPERIOR.**

FOTO 16

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



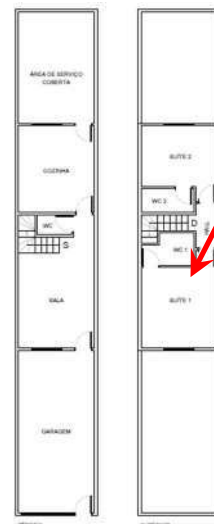
**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



**OUTRA VISTA DA ESCADA.**

## FOTO 17

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



Rua Tapauá, 119  
Guarulhos

**SUÍTE 1.**

## FOTO 18

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



Rua Tapauá, 119  
Guarulhos

**OUTRA VISTA DA SUÍTE 1.**

## FOTO 19

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**

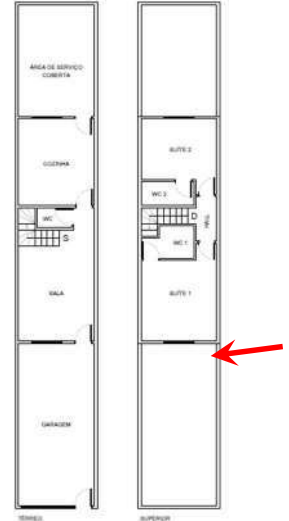


Rua Tapauá, 119  
Guarulhos

**WC DA SUÍTE 1.**

## FOTO 20

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



**SACADA.**

## FOTO 21

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



**SUÍTE 2.**

## FOTO 22

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



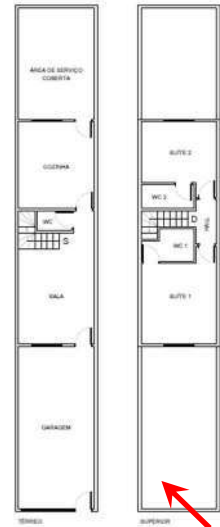
**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



**OUTRA VISTA DA SUÍTE 2.**

## FOTO 23

*Obs.: A seta indica a exata  
localização do observador,  
quando da impressão da foto.*



**RUA TAPAUÁ, Nº 119 - VILA MONTEIRO LOBATO**



**WC DA SUÍTE 2.**

## III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

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.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu \times Fi$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

Fi = Fração ideal do terreno = 0,20

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

**ibape SP** ARQUIVO MANEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Quilômetro em pontos e direções

**TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.**

**Tabela I - Grupos I e II**

| ZONA  | Fatores de Ajuste                      |                |                  |                          |                                |                               |                | Características e Recomendações   |  |                    |  |
|---|--|----------------|------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------|-----------------------------------|--|--------------------|--|
|   | Frente e Profundidade                  |                |                  | Expoente do Fator Frente | Expoente do Fator Profundidade | Múltiplas frentes ou esquinas | Coef. de área  | Área de referência do Lote (m²)   | Intervalo característico de áreas (m²) | Observações gerais |  |
|   | Referência                             | Prof. Mínima   | Prof. Máxima     |                          |                                |                               |                |                                   |  |                    |  |
|   | F <sub>r</sub>                         | P <sub>m</sub> | P <sub>máx</sub> | "f"                      | "p"                            | C <sub>a</sub>                | C <sub>a</sub> |                                   |  |                    |  |
| Grupo I<br>Zonas do tipo horizontal             | 1ª Zona Residencial Horizontal Popular | 5              | 15               | 30                       | Não se aplica                  | Não se aplica                 | Não se aplica  | Aplica-se Item 10.3.2             | 125                                    |                    | 100 - 400  |
|   | 2ª Zona Residencial Horizontal Médio   | 10             | 25               | 40                       | 0,20                           | 0,50                          | Não se aplica  | Não se aplica dentro do intervalo | 250                                    | 200 - 500          | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.   |
|   | 3ª Zona Residencial Horizontal Alto    | 15             | 30               | 60                       | 0,15                           | 0,50                          | Não se aplica  | Não se aplica dentro do intervalo | 600                                    | 400 - 1000         |  |
| Grupo II<br>Zonas de tipo vertical incorporadas | 4ª Zona Incorporação e Padrão Popular  | 10             | Mínimo           | -                        | -                              | -                             | -              | Aplica-se Item 10.3.3             | 2000                                   | ≥600 (1*)          | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência de esquinas ou frentes múltiplas. (1*) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indicado. |
|   | 5ª Zona Incorporação e Padrão Médio    | 16             | Mínimo           | -                        | -                              | -                             | -              | Aplica-se Item 10.3.3             | 1500                                   | 800 - 2.500 (1*)   |  |
|   | 6ª Zona Incorporação e Padrão Alto     | 16             | Mínimo           | -                        | -                              | -                             | -              | Aplica-se Item 10.3.3             | 2500                                   | 1.200 - 4.000 (1*) |  |

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Qualidade em perícias e avaliações

**Tabela 2 – Grupos III e IV:**

| ZONA  | Fatores de Ajuste                |                  |               |                          |                                |                              | Características e Recomendações           |   |                    |   |
|---|----------------------------------|------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|---|---|--------------------|---|
|   | Frente e Profundidade            |                  |               |                          |                                |                              | Área                                      |   | Observações gerais |   |
|   | Referências                      |                  |               | Expoente do Fator Frente | Expoente do Fator Profundidade | Múltiplas frentes ou esquina | Coef. de área                             | Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> ) |                    |   |
|   | Frente de Referência             | Prof. Mínima     | Prof. Máxima  |                          |                                |                              |   |   |                    | Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )  |
| F <sub>r</sub>                                    | P <sub>m</sub>                   | P <sub>máx</sub> | "f"           | "p"                      | C <sub>a</sub>                 | C <sub>z</sub>               |   |   |                    |   |
| Grupo III<br>Zona de uso comercial ou de serviços | 7ª Zona Comercial Padrão Popular | 5                | 10            | 30                       | 0,20                           | 0,50                         | Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo | 100   | 80 - 300           | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. |
|   | 8ª Zona Comercial Padrão Médio   | 10               | 20            | 40                       | 0,25                           | 0,50                         | Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo | 200   | 200 - 500          |   |
|   | 9ª Zona Comercial Padrão Alto    | 15               | 20            | 60                       | 0,15                           | 0,50                         | Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo | 600   | 250 - 9000         |   |
| Grupo IV<br>Zona Industrial ou Galpões            | 10ª Zona Industrial              | Não se aplica    | Não se aplica | Não se aplica            | Não se aplica                  | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo         | 5.000   | 2.000 - 26.800     | Avaliação pelo valor unitário e influência na localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo, definido estudar a influência da área   |
|   | 11ª Zona Galpões                 | Não se aplica    | Não se aplica | Não se aplica            | Não se aplica                  | Não se aplica                | Não se aplica dentro do intervalo         | 500   | 250 - 3.000        |   |

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites:  $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para:  $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de " $C_e$ " e " $A_{min}$ " admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

| Topografia   | Depreciação | Fator* |
|--|-------------|--------|
| Situação Paradigma: Terreno Plano                  | -           | 1,00   |
| Declive até 5%                                     | 5%          | 1,05   |
| Declive de 5% até 10%                              | 10%         | 1,11   |
| Declive de 10% até 20%                             | 20%         | 1,25   |
| Declive acima de 20%                               | 30%         | 1,43   |
| Em aclave até 10%                                  | 5%          | 1,05   |
| Em aclave até 20%                                  | 10%         | 1,11   |
| Em aclave acima de 20%                             | 15%         | 1,18   |
| Abaixo do nível da rua até 1,00m                   | -           | 1,00   |
| Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m          | 10%         | 1,11   |
| Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m             | 20%         | 1,25   |
| Acima do nível da rua até 2,00m                    | -           | 1,00   |
| Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m           | 10%         | 1,11   |
| Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6 |             |        |

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

| Situação  | Depreciação | Fator* |
|---|-------------|--------|
| Situação Paradigma: Terreno Seco  | -           | 1,00   |
| Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta | 10%         | 1,11   |
| Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação   | 30%         | 1,43   |
| Terreno permanentemente alargado  | 40%         | 1,67   |
| Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6  |             |        |

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

|   |      |
|---|------|
| Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza | 0,10 |
| Reserva Florestal                                     | 0,10 |

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Fator terreno encravado | 0,50 |
| Fator terreno de fundo  | 0,60 |
| Fator terreno interno   | 0,70 |

### 3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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 vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 8 (oito) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos 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 do metro quadrado resultou em:  $Vu = R\$ 1.850,32/m^2$  (um mil, oitocentos e cinquenta reais e trinta e dois centavos por metro quadrado) - junho de 2025.

### 3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

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).

## A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Sem desoneração . R8-N  
**2.067,04**  
▲ 0,65%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

| Grupo        | Validade dos Índices*  | Padrão                 |
|--------------|------------------------|------------------------|
| 1. BARRACO   | A partir de 01/04/2019 | 1.1- Padrão Rústico    |
|              |                        | 1.2- Padrão Simples    |
| 2. CASA      | A partir de 01/11/2017 | 2.1- Padrão Rústico    |
|              |                        | 2.2- Padrão Proletário |
|              |                        | 2.3- Padrão Econômico  |
|              |                        | 2.4- Padrão Simples    |
|              |                        | 2.5- Padrão Médio      |
|              |                        | 2.6 - Padrão Superior  |
|              |                        | 2.7- Padrão Fino       |
|              |                        | 2.8 - Padrão Luxo      |
| 3. GALPÃO    | A partir de 01/11/2017 | 3.1- Padrão Econômico  |
|              |                        | 3.2- Padrão Simples    |
|              |                        | 3.3- Padrão Médio      |
|              |                        | 3.4- Padrão Superior   |
| 4. COBERTURA | A partir de 01/11/2017 | 4.1- Padrão Simples    |
|              |                        | 4.2- Padrão Médio      |
|              |                        | 4.3- Padrão Superior   |

**B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:**

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:  $Foc = R + K \times (1 - R)$ , onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

| Grupo        | Padrão                  | Idade Referencial – Ir (anos) | Valor Residual – R (%) |
|--------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 1. BARRACO   | 1.1 – Padrão Rústico    | 5                             | 0%                     |
|              | 1.2 – Padrão Simples    | 10                            | 0%                     |
| 2. CASA      | 2.1 – Padrão Rústico    | 60                            | 20%                    |
|              | 2.2 – Padrão Proletário | 60                            | 20%                    |
|              | 2.3 – Padrão Econômico  | 70                            | 20%                    |
|              | 2.4 – Padrão Simples    | 70                            | 20%                    |
|              | 2.5 – Padrão Médio      | 70                            | 20%                    |
|              | 2.6 – Padrão Superior   | 70                            | 20%                    |
|              | 2.7 – Padrão Fino       | 60                            | 20%                    |
|              | 2.8 – Padrão Luxo       | 60                            | 20%                    |
| 3. GALPÃO    | 3.1 – Padrão Econômico  | 60                            | 20%                    |
|              | 3.2 – Padrão Simples    | 60                            | 20%                    |
|              | 3.3 – Padrão Médio      | 80                            | 20%                    |
|              | 3.4 – Padrão Superior   | 80                            | 20%                    |
| 4. COBERTURA | 4.1 – Padrão Simples    | 20                            | 10%                    |
|              | 4.2 – Padrão Médio      | 20                            | 10%                    |
|              | 4.3 – Padrão Superior   | 30                            | 10%                    |

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

| Ref. | Estado da Edificação                                       | Depreciação (%) | Características   |
|------|--|-----------------|---|
| A    | Nova   | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.   |
| B    | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.  |
| C    | Regular  | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.   |
| D    | Entre regular e necessitando de reparos simples            | 8,09            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.  |
| E    | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.   |
| F    | Necessitando de reparos simples a importantes              | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| G    | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.     |
| H    | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.   |
| I    | Sem valor  | 100,00          | Edificação em estado de ruína.  |

## Avaliações e Perícias de Engenharia

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

| Idade em % da vida referencial | Estado de Conservação – Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                | A<br>0,00%                 | B<br>0,32%    | C<br>2,52%    | D<br>8,09%    | E<br>18,10%   | F<br>33,20%   | G<br>52,60%   | H<br>75,20%   |
| 2%                             | 0,9898                     | 0,9866        | 0,9649        | 0,9097        | 0,8106        | 0,6612        | 0,4692        | 0,2455        |
| 4%                             | 0,9792                     | 0,9761        | 0,9545        | 0,9000        | 0,8020        | 0,6541        | 0,4641        | 0,2428        |
| 6%                             | 0,9682                     | 0,9651        | 0,9438        | 0,8899        | 0,7930        | 0,6468        | 0,4589        | 0,2401        |
| 8%                             | 0,9568                     | 0,9537        | 0,9327        | 0,8794        | 0,7836        | 0,6391        | 0,4535        | 0,2373        |
| <b>10%</b>                     | <b>0,9450</b>              | <b>0,9420</b> | <b>0,9212</b> | <b>0,8685</b> | <b>0,7740</b> | <b>0,6313</b> | <b>0,4479</b> | <b>0,2344</b> |
| 12%                            | 0,9328                     | 0,9298        | 0,9093        | 0,8573        | 0,7640        | 0,6231        | 0,4421        | 0,2313        |
| 14%                            | 0,9202                     | 0,9173        | 0,8970        | 0,8458        | 0,7536        | 0,6147        | 0,4362        | 0,2282        |
| 16%                            | 0,9072                     | 0,9043        | 0,8843        | 0,8338        | 0,7430        | 0,6060        | 0,4300        | 0,2250        |
| 18%                            | 0,8938                     | 0,8909        | 0,8713        | 0,8215        | 0,7320        | 0,5971        | 0,4237        | 0,2217        |
| <b>20%</b>                     | <b>0,8800</b>              | <b>0,8772</b> | <b>0,8578</b> | <b>0,8088</b> | <b>0,7207</b> | <b>0,5878</b> | <b>0,4171</b> | <b>0,2182</b> |
| 22%                            | 0,8658                     | 0,8630        | 0,8440        | 0,7958        | 0,7091        | 0,5784        | 0,4104        | 0,2147        |
| 24%                            | 0,8512                     | 0,8485        | 0,8297        | 0,7823        | 0,6971        | 0,5686        | 0,4035        | 0,2111        |
| 26%                            | 0,8362                     | 0,8335        | 0,8151        | 0,7686        | 0,6848        | 0,5586        | 0,3964        | 0,2074        |
| 28%                            | 0,8208                     | 0,8182        | 0,8001        | 0,7544        | 0,6722        | 0,5483        | 0,3891        | 0,2036        |
| <b>30%</b>                     | <b>0,8050</b>              | <b>0,8024</b> | <b>0,7847</b> | <b>0,7399</b> | <b>0,6593</b> | <b>0,5377</b> | <b>0,3816</b> | <b>0,1996</b> |
| 32%                            | 0,7888                     | 0,7863        | 0,7689        | 0,7250        | 0,6460        | 0,5269        | 0,3739        | 0,1956        |
| 34%                            | 0,7722                     | 0,7697        | 0,7527        | 0,7097        | 0,6324        | 0,5158        | 0,3660        | 0,1915        |
| 36%                            | 0,7552                     | 0,7528        | 0,7362        | 0,6941        | 0,6185        | 0,5045        | 0,3580        | 0,1873        |
| 38%                            | 0,7378                     | 0,7354        | 0,7192        | 0,6781        | 0,6043        | 0,4929        | 0,3497        | 0,1830        |
| <b>40%</b>                     | <b>0,7200</b>              | <b>0,7177</b> | <b>0,7019</b> | <b>0,6618</b> | <b>0,5897</b> | <b>0,4810</b> | <b>0,3413</b> | <b>0,1786</b> |

|             |               |               |               |               |               |               |               |               |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 42%         | 0,7018        | 0,6996        | 0,6841        | 0,6450        | 0,5748        | 0,4688        | 0,3327        | 0,1740        |
| 44%         | 0,6832        | 0,6810        | 0,6660        | 0,6279        | 0,5595        | 0,4564        | 0,3238        | 0,1694        |
| 46%         | 0,6642        | 0,6621        | 0,6475        | 0,6105        | 0,5440        | 0,4437        | 0,3148        | 0,1647        |
| 48%         | 0,6448        | 0,6427        | 0,6286        | 0,5926        | 0,5281        | 0,4307        | 0,3056        | 0,1599        |
| <b>50%</b>  | <b>0,6250</b> | <b>0,6230</b> | <b>0,6093</b> | <b>0,5744</b> | <b>0,5119</b> | <b>0,4175</b> | <b>0,2963</b> | <b>0,1550</b> |
| 52%         | 0,6048        | 0,6029        | 0,5896        | 0,5559        | 0,4953        | 0,4040        | 0,2867        | 0,1500        |
| 54%         | 0,5842        | 0,5823        | 0,5695        | 0,5369        | 0,4785        | 0,3902        | 0,2769        | 0,1449        |
| 56%         | 0,5632        | 0,5614        | 0,5490        | 0,5176        | 0,4613        | 0,3762        | 0,2670        | 0,1397        |
| 58%         | 0,5418        | 0,5401        | 0,5281        | 0,4980        | 0,4437        | 0,3619        | 0,2568        | 0,1344        |
| <b>60%</b>  | <b>0,5200</b> | <b>0,5183</b> | <b>0,5069</b> | <b>0,4779</b> | <b>0,4259</b> | <b>0,3474</b> | <b>0,2465</b> | <b>0,1290</b> |
| 62%         | 0,4978        | 0,4962        | 0,4853        | 0,4575        | 0,4077        | 0,3325        | 0,2360        | 0,1235        |
| 64%         | 0,4752        | 0,4737        | 0,4632        | 0,4368        | 0,3892        | 0,3174        | 0,2252        | 0,1178        |
| 66%         | 0,4522        | 0,4508        | 0,4408        | 0,4156        | 0,3704        | 0,3021        | 0,2143        | 0,1121        |
| 68%         | 0,4288        | 0,4274        | 0,4180        | 0,3941        | 0,3512        | 0,2864        | 0,2033        | 0,1063        |
| <b>70%</b>  | <b>0,4050</b> | <b>0,4037</b> | <b>0,3948</b> | <b>0,3722</b> | <b>0,3317</b> | <b>0,2705</b> | <b>0,1920</b> | <b>0,1004</b> |
| 72%         | 0,3808        | 0,3796        | 0,3712        | 0,3500        | 0,3119        | 0,2544        | 0,1805        | 0,0944        |
| 74%         | 0,3562        | 0,3551        | 0,3472        | 0,3274        | 0,2917        | 0,2379        | 0,1688        | 0,0883        |
| 76%         | 0,3312        | 0,3301        | 0,3229        | 0,3044        | 0,2713        | 0,2212        | 0,1570        | 0,0821        |
| 78%         | 0,3058        | 0,3048        | 0,2981        | 0,2811        | 0,2505        | 0,2043        | 0,1449        | 0,0758        |
| <b>80%</b>  | <b>0,2800</b> | <b>0,2791</b> | <b>0,2729</b> | <b>0,2573</b> | <b>0,2293</b> | <b>0,1870</b> | <b>0,1327</b> | <b>0,0694</b> |
| 82%         | 0,2538        | 0,2530        | 0,2474        | 0,2333        | 0,2079        | 0,1695        | 0,1203        | 0,0629        |
| 84%         | 0,2272        | 0,2265        | 0,2215        | 0,2088        | 0,1861        | 0,1518        | 0,1077        | 0,0563        |
| 86%         | 0,2002        | 0,1996        | 0,1952        | 0,1840        | 0,1640        | 0,1337        | 0,0949        | 0,0496        |
| 88%         | 0,1728        | 0,1722        | 0,1684        | 0,1588        | 0,1415        | 0,1154        | 0,0819        | 0,0429        |
| <b>90%</b>  | <b>0,1450</b> | <b>0,1445</b> | <b>0,1413</b> | <b>0,1333</b> | <b>0,1188</b> | <b>0,0969</b> | <b>0,0687</b> | <b>0,0360</b> |
| 92%         | 0,1168        | 0,1164        | 0,1139        | 0,1074        | 0,0957        | 0,0780        | 0,0554        | 0,0290        |
| 94%         | 0,0882        | 0,0879        | 0,0860        | 0,0811        | 0,0722        | 0,0589        | 0,0418        | 0,0219        |
| 96%         | 0,0592        | 0,0590        | 0,0577        | 0,0544        | 0,0485        | 0,0395        | 0,0281        | 0,0147        |
| 98%         | 0,0298        | 0,0297        | 0,0290        | 0,0274        | 0,0244        | 0,0199        | 0,0141        | 0,0074        |
| <b>100%</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> |

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu \times Fi$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 450,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$1.850,32/m<sup>2</sup> (\*)

F<sub>i</sub> = Fração ideal do terreno (20%) = 0,20

Substituindo e calculando:

VT = 450,00 m<sup>2</sup> x R\$ 1.850,32/m<sup>2</sup> x 0,20

**VT = R\$ 166.528,80**

Ou, em números redondos:

**R\$ 167.000,00**

*(Cento e sessenta e sete mil reais)*

Base: junho de 2025.

*(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.850,32/m<sup>2</sup> (um mil, oitocentos e cinquenta reais e trinta e dois centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO   |                       |   |                    |
|--|-----------------------|---|--------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 1</b>  |                       |   |                    |
| NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025                       |                       | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025 |                    |
| SEIOR : 22   | QUADRA :              | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00  | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                      |                       |   |                    |
| ENDEREÇO : RUA ANTÔNIO ARTONI                                    |                       | NÚMERO : 50   |                    |
| COMP. :  | BAIRRO : VILA FLÓRIDA | CIDADE : GUARULHOS - SP   |                    |
| CEP :  | UF : SP               |   |                    |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>   |                       |   |                    |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>   |                       |   |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO                 |                       | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO                |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS                  |                       | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA              |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA |                       | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                               |                    |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>  |                       |   |                    |
| ÁREA (Ar) m²:  | 130,00                | TESTADA - (ct) m  | 5,00               |
| ACESSIBILIDADE :   | Direta                | FORMATO :   | Regular            |
| TOPOGRAFIA :   | plano                 | ESQUINA :   | Não                |
| CONSIÊNCIA :   | seco                  | PROF. EQUIV. (Pe):  | 24,00              |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                      |                       |   |                    |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO :   | Casa                  | USO DA EDIFICAÇÃO :   | Residencial        |
| FADRÃO CONSTR.:  | casa simples          | ÁREA CONSTRUIDA :   | 130,00 M²          |
| COEF. PADRÃO :   | 1,497                 | IDADE REAL :  | 30 anos            |
| VAGAS :  | 2                     | COEF. DE DEPRECIACÃO (k):   | 0,710              |
| PAVIMENTOS :   | 2                     | CUSTO BASE (R\$):   | 2.067,04           |
| VALOR CALCULADO (R\$):   | 285.609,32            | VALOR ARBITRADO (R\$):  | 0,00               |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>  |                       |   |                    |
| ADICIONAL 01:  | 1,00                  | ADICIONAL 02:   | 1,00               |
| ADICIONAL 03:  | 1,00                  | ADICIONAL 04:   | 1,00               |
| ADICIONAL 05:  | 1,00                  | ADICIONAL 06:   | 1,00               |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>  |                       |   |                    |
| NATUREZA :   | Oferta                | VALOR VENDA (R\$):  | 535.000,00         |
| IMOBILIÁRIA :  | C4 BROKERS IMÓVEIS    | VALOR LOCAÇÃO (R\$):  | 0,00               |
| CONTATO :  |                       | TELEFONE :  | (11)-46032092      |
| OBSERVAÇÃO :   |                       |   |                    |

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00      |
| TESTADA Cf :           | 0,15               | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSIÊNCIA Fc :        | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA F :         | 0,00               |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 1.506,89   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.730,92   |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1.148,7          |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002 |





GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025  
SEIOR : 24 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANDRÉ FERNANDES NÚMERO : 180  
COMP. : BAIRRO : VILA FLÓRIDA CIDADE : GUARULHOS - 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 - (ct) 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 : 100,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (RS): 2.067,04  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO (RS): 157.737,89 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR  
CONTATO : TELEFONE : (11)-40201955  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO            |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.618,10   |
| TESTADA Cf : 0,15           | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.858,71   |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00      | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.148,7          |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00      | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                             |
| ÁREA Ca : 0,00              | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                             |
| TOPOGRAFIA F : 0,00         |                        |                             |





GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025  
SEIOR : 24 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GUARATUBA NÚMERO : 702  
COMP. : BAIRRO : VILA FLÓRIDA CIDADE : GUARULHOS - 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: 160,00 TESTADA - (Cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,67  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 110,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,610 CUSTO BASE (RS): 2.067,04  
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2  
VALOR CALCULADO (RS): 207.631,48 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS): 455.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
MOBILIÁRIA: QUINTO ANDAR  
CONTATO: TELEFONE: (11)-40201955  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP     | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO           |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00     | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 1.261,68   |
| TESTADA Cf: 0,11           | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.397,39   |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,00      | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1.107,6          |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0002 |
| CONSISTÊNCIA Fc: 0,00      | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                            |
| ÁREA Ca: 0,00              | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                            |
| TOPOGRAFIA F: 0,00         |                       |                            |





GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025  
SEIOR : 25 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ GOMES JARDIM NÚMERO : 227  
COMP. : BAIRRO : VILA FLÓRIDA CIDADE : GUARULHOS - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (Cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 125,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,25 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04  
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 197.172,36 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\$): 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: IMOBILIÁRIA MONTE SIÃO  
CONTATO: TELEFONE: (11)-33698186  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP     | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO           |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00     | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 1.482,62   |
| TESTADA Cf: 0,15           | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.703,08   |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,00      | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1.148,7          |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0002 |
| CONSISTÊNCIA Fc: 0,00      | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                            |
| ÁREA Ca: 0,00              | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                            |
| TOPOGRAFIA F: 0,00         |                       |                            |





GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025  
SEIOR : 26 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA WILSON TALARICO NÚMERO : 433  
COMP. : BAIRRO : VILA FLÓRIDA CIDADE : GUARULHOS - 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: 155,00 TESTADA - (Cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 144,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,25 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04  
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 227.142,56 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\$): 516.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : GONÇALVES E MOREIRA IMÓVEIS  
CONTATO : TELEFONE : (11)-965937823  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS          | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.500,69   |
| TESTADA Cf :           | 0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.758,36   |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.148,7          |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002 |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                             |
| ÁREA Ca :              | 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                             |
| TOPOGRAFIA F :         | 0,00                        |                             |





GeoAvaliarPro®

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO   |                               |   |                    |
|--|-------------------------------|---|--------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b>  |                               |   |                    |
| NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025                       |                               | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025 |                    |
| SEIOR : 26   | QUADRA :                      | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00  | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                      |                               |   |                    |
| ENDEREÇO : RUA MARIO BERNARDO DE MEDEIROS                        |                               | NÚMERO : 75   |                    |
| COMP. :  | BAIRRO : VILA MONTEIRO LOBATO | CIDADE : GUARULHOS - SP   |                    |
| CEP :  | UF : SP                       |   |                    |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>   |                               |   |                    |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>   |                               |   |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO                 |                               | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO                |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS                  |                               | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA              |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA |                               | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                               |                    |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>  |                               |   |                    |
| ÁREA (Ar) m²:  | 150,00                        | TESTADA - (Ct) m  | 6,00               |
| ACESSIBILIDADE :   | Direta                        | FORMATO :   | Regular            |
| TOPOGRAFIA :   | plano                         | ESQUINA :   | Não                |
| CONSIÊNCIA :   | seco                          | PROF. EQUIV. (Pe):  | 25,00              |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                      |                               |   |                    |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO :   | Casa                          | USO DA EDIFICAÇÃO :   | Residencial        |
| FADRÃO CONSTR.:  | casa simples (-)              | ÁREA CONSTRUÍDA :   | 178,00 M²          |
| COEF. PADRÃO :   | 1,25                          | IDADE REAL :  | 35 anos            |
| VAGAS :  | 2                             | COEF. DE DEPRECIACÃO (k):   | 0,610              |
| PAVIMENTOS :   | 2                             | CUSTO BASE (R\$):   | 2.067,04           |
| VALOR CALCULADO (R\$):   | 280.773,44                    | VALOR ARBITRADO (R\$):  | 0,00               |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>  |                               |   |                    |
| ADICIONAL 01:  | 1,00                          | ADICIONAL 02:   | 1,00               |
| ADICIONAL 03:  | 1,00                          | ADICIONAL 04:   | 1,00               |
| ADICIONAL 05:  | 1,00                          | ADICIONAL 06:   | 1,00               |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>  |                               |   |                    |
| NATUREZA :   | Oferta                        | VALOR VENDA (R\$):  | 585.000,00         |
| MOBILIÁRIA :   | ALIANÇA A.                    | VALOR LOCAÇÃO (R\$):  | 0,00               |
| CONTATO :  |                               | TELEFONE :  | (11)-24423100      |
| OBSERVAÇÃO :   |                               |   |                    |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                               |                               |   |                    |
| FATORES NORMA IBAPE/SP   | FATORES ADICIONAIS            | VALORES/VARIAÇÃO  |                    |
| LOCALIZAÇÃO Floc :   | 0,00                          | FT ADICIONAL 01 :   | 0,00               |
| TESTADA Cf :   | 0,11                          | FT ADICIONAL 02 :   | 0,00               |
| PROFUNDIDADE Cp :  | 0,00                          | FT ADICIONAL 03 :   | 0,00               |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :   | 0,00                          | FT ADICIONAL 04 :   | 0,00               |
| CONSIÊNCIA Fc :  | 0,00                          | FT ADICIONAL 05 :   | 0,00               |
| ÁREA Ca :  | 0,00                          | FT ADICIONAL 06 :   | 0,00               |
| TOPOGRAFIA F :   | 0,00                          |   |                    |
|  |                               | VALOR UNITÁRIO :  | 1.698,18           |
|  |                               | HOMOGENEIZAÇÃO :  | 1.814,39           |
|  |                               | VARIAÇÃO :  | 1.1076             |
|  |                               | VARIAÇÃO AVALIANDO :  | 1,0002             |





GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025  
SEIOR : 26 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PIRAÍ DO SUL NÚMERO : 127  
COMP. : BAIRRO : VILA FLÓRIDA CIDADE : GUARULHOS - 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 - (Ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
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 simples CONSERVAÇÃO: a - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 2.067,04  
VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 421.637,34 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\$): 954.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: DANTAS E ALMIR IMÓVEIS  
CONTATO: TELEFONE: (11)-957432662  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP     | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO           |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00     | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 1.456,54   |
| TESTADA Cf: 0,00           | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.456,54   |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,00      | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1,0000           |
| 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 F: 0,00         |                       |                            |





GeoAvaliarPro®

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO   |                               |   |                    |
|--|-------------------------------|---|--------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 8  |                               |   |                    |
| NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025                       |                               | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025 |                    |
| SEIOR : 26   | QUADRA :                      | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00  | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                      |                               |   |                    |
| ENDEREÇO : RUA PRUDENTE DE MORAIS                                |                               | NÚMERO : 134  |                    |
| COMP. :  | BAIRRO : VILA MONTEIRO LOBATO | CIDADE : GUARULHOS - SP   |                    |
| CEP :  | UF : SP                       |   |                    |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>   |                               |   |                    |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>   |                               |   |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO                 |                               | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO                |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS                  |                               | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA              |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA |                               | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                               |                    |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>  |                               |   |                    |
| ÁREA (Ar) m²:  | 160,00                        | TESTADA - (Cf) m  | 4,00               |
| ACESSIBILIDADE :   | Direta                        | PROF. EQUIV. (Pe):  | 40,00              |
| TOPOGRAFIA :   | plano                         | FORMATO :   | Irregular          |
| CONSIÊNCIA :   | seco                          | ESQUINA :   | Não                |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                      |                               |   |                    |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO :   | Casa                          | USO DA EDIFICAÇÃO :   | Residencial        |
| FADRÃO CONSTR.:  | casa simples (-)              | ÁREA CONSTRUÍDA :   | 158,00 m²          |
| COEF. PADRÃO :   | 1,25                          | IDADE REAL :  | 35 anos            |
| VAGAS :  | 1                             | COEF. DE DEPRECIACÃO (k):   | 0,610              |
| PAVIMENTOS :   | 2                             | CUSTO BASE (R\$):   | 2.067,04           |
| VALOR CALCULADO (R\$):   | 249.225,87                    | VALOR ARBITRADO (R\$):  | 0,00               |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>  |                               |   |                    |
| ADICIONAL 01:  | 1,00                          | ADICIONAL 02:   | 1,00               |
| ADICIONAL 03:  | 1,00                          | ADICIONAL 04:   | 1,00               |
| ADICIONAL 05:  | 1,00                          | ADICIONAL 06:   | 1,00               |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>  |                               |   |                    |
| NATUREZA :   | Oferta                        | VALOR VENDA (R\$):  | 500.000,00         |
| MOBILIÁRIA :   | ALIANÇA A.                    | VALOR LOCAÇÃO (R\$):  | 0,00               |
| CONTATO :  |                               | TELEFONE :  | (11)-24423100      |
| OBSERVAÇÃO :   |                               |   |                    |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>                               |                               |   |                    |
| FATORES NORMA IBAPE/SP   | FATORES ADICIONAIS            | VALORES/VARIAÇÃO  |                    |
| LOCALIZAÇÃO Floc :   | 0,00                          | FT ADICIONAL 01 :   | 0,00               |
| TESTADA Cf :   | 0,15                          | FT ADICIONAL 02 :   | 0,00               |
| PROFUNDIDADE Cp :  | 0,00                          | FT ADICIONAL 03 :   | 0,00               |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :   | 0,00                          | FT ADICIONAL 04 :   | 0,00               |
| CONSIÊNCIA Fc :  | 0,00                          | FT ADICIONAL 05 :   | 0,00               |
| ÁREA Ca :  | 0,00                          | FT ADICIONAL 06 :   | 0,00               |
| TOPOGRAFIA F :   | 0,00                          |   |                    |
|  |                               | VALOR UNITÁRIO :  | 1.254,84           |
|  |                               | HOMOGENEIZAÇÃO :  | 1.441,48           |
|  |                               | VARIAÇÃO :  | 1.148,7            |
|  |                               | VARIAÇÃO AVALIANDO :  | 1,0002             |





## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: TAPAUÁ - 1072870-17.2023.8.26.0100

DATA: 17/06/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

## ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

## FATORES

| FATOR  | ÍNDICE |
|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização  | 1,00   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada      | 18,00  |
| <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

| Núm.                                | Endereço                             | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 RUA ANTÔNIO ARTONI ,50             | 1.506,85       | 1.730,92       | 1,1487            | 1,0002            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 RUA ANDRÉ FERNANDES ,180           | 1.618,10       | 1.858,71       | 1,1487            | 1,0002            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 RUA GUARATUBA ,702                 | 1.261,68       | 1.397,39       | 1,1076            | 1,0002            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 RUA JOSÉ GOMES JARDIM ,227         | 1.482,62       | 1.703,08       | 1,1487            | 1,0002            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 AVENIDA WILSON TALARICO ,433       | 1.530,69       | 1.758,30       | 1,1487            | 1,0002            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 RUA MARIO BERNARDO DE MEDEIROS ,75 | 1.638,18       | 1.814,39       | 1,1076            | 1,0002            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 RUA PIRAÍ DO SUL ,127              | 1.456,54       | 1.456,54       | 1,0000            | 1,0001            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8 RUA PRUDENTE DE MORAIS ,134        | 1.254,84       | 1.441,43       | 1,1487            | 1,0002            |

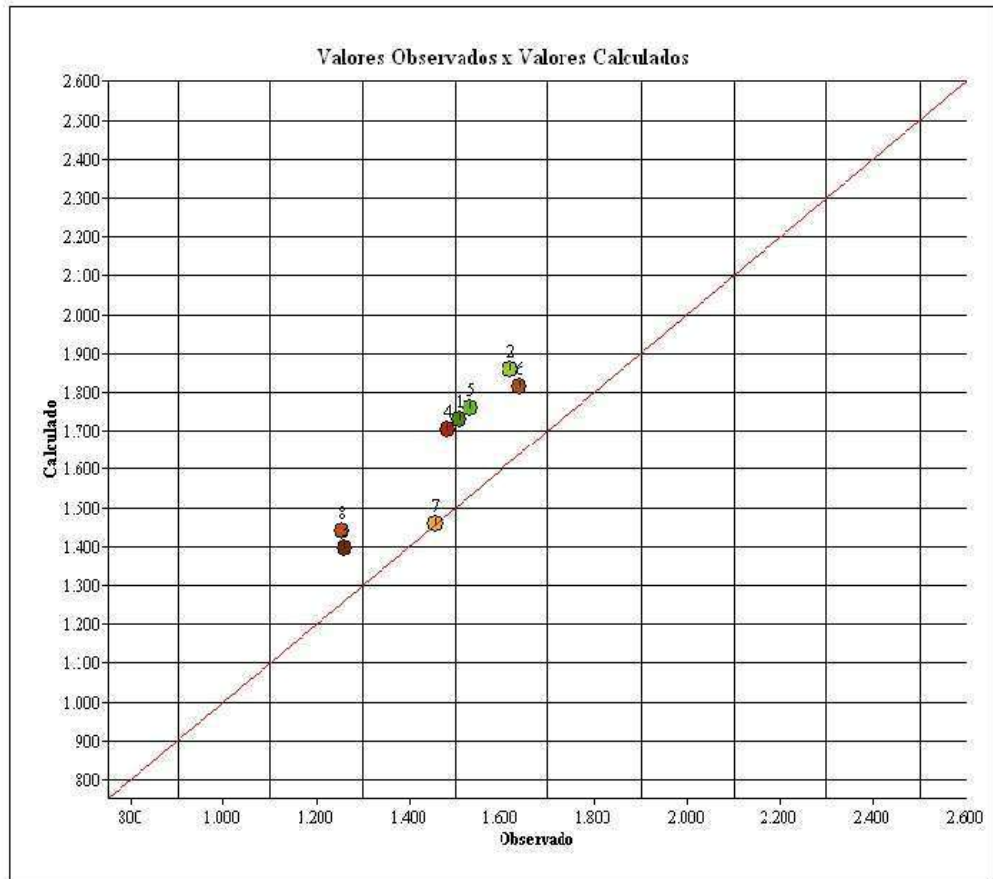


### ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 1.506,85  | 1.730,92  |
| 2    | 1.618,10  | 1.858,71  |
| 3    | 1.261,68  | 1.397,39  |
| 4    | 1.482,62  | 1.703,08  |
| 5    | 1.530,69  | 1.758,30  |
| 6    | 1.638,18  | 1.814,39  |
| 7    | 1.456,54  | 1.456,54  |
| 8    | 1.254,84  | 1.441,43  |



## GRÁFICO DE DISPERSÃO





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA TAPAUÁ 119 VILA MONTEIRO LOBATO GUARULHOS - SP Data : 17/06/2025  
 Cliente : BANCO ITAÚ  
 Área m² : 450,00 Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.468,69  
 Desvio Padrão : 144,06  
 - 30% : 1.028,08  
 + 30% : 1.909,29

Coefficiente de Variação : 9,8100

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.645,10  
 Desvio Padrão : 183,70  
 - 30% : 1.151,57  
 + 30% : 2.138,62

Coefficiente de Variação : 11,1700

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição  | GRAU III  | GRAU II  | GRAU I   | 11                         |
|--|---|--|--|----------------------------|
| 1 Carac. do imóvel avaliado                                | Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>                          | Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>                         | Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>  | <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"/>   | <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"/> | <input type="checkbox"/> 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator a 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"/>  | <input type="checkbox"/> 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.645,10

TESTADA: 0,1100

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.850,32000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 832.641,84

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.553,20

INTERVALO MÁXIMO : 1.737,00

INTERVALO MÍNIMO : 1.778,25

INTERVALO MÁXIMO : 1.922,39

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## 4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N

$V_u = 1,497 \times R\$ 2.067,04/m^2 = R\$ 3.094,59/m^2$

Área Construída Homogeneizada: 91,998 m<sup>2</sup>

Idade aparente: 18 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 91,998 m<sup>2</sup>;

V<sub>u</sub> = valor unitário = R\$ 3.094,59/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 18 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

$$K = 0,6848.$$

Substituindo e calculando:

$$VB = 91,998 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.094,59/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,6848 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 212.907,12}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VB = \text{R\$ } 213.000,00}$$

(Duzentos e treze mil reais)

Base: junho de 2025.

#### 4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 167.000,00 + \text{R\$ } 213.000,00 = \text{R\$ } 380.000,00$$

(Trezentos e oitenta mil reais)

Base: junho de 2025.