

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO**

**AUTOS Nº: 0001830-69.2019.8.26.0152**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **PEDRO LINCOYAN MORALES TORRES**, em face de **ANA MARIA ULLOA MUNOZ**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado para o terreno e benfeitorias, e ao valor locativo para a metade ideal (50%) para a data da citação, que se deu em 06/11/17, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Cuiabá, nº 07 - Lote 42 - A da Quadra M, Parque Turiguará - Cotia, São Paulo**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Cotia, 06 de setembro de 2019.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

**RESUMO**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Matrícula nº 49.504, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia / SP  
Rua Cuiabá, nº 07 - Lote 42 - A da Quadra M, Pq. Turiguará - Cotia, SP

R\$ 370.000,00

(trezentos e setenta mil reais)

**VALOR TOTAL DO TERRENO:**

R\$ 144.000,00

(cento e quarenta e quatro mil reais)

**VALOR DAS BENFEITORIAS (PAVIMENTO TÉRREO E 1º PAVIMENTO):**

R\$ 144.000,00

(cento e quarenta e quatro mil reais)

**VALOR DAS BENFEITORIAS (2º PAVIMENTO):**

R\$ 82.000,00

(oitenta e dois mil reais)

**VALOR DO IMÓVEL (AUTOR) - 50% DO TERRENO E BENFEITORIAS:**

R\$ 216.000,00

(duzentos e dezesseis mil reais)

**VALOR DO IMÓVEL (RÉ) - 50% DO TERRENO E BENFEITORIAS:**

R\$ 154.000,00

(cento e cinquenta e quatro mil reais)

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (TOTAL):**

R\$ 1.850,00

(um mil, oitocentos e cinquenta reais)

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (PAVIMENTO TÉRREO E 1º PAVIMENTO):**

R\$ 1.255,00

(um mil, duzentos e cinquenta e cinco reais)

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (2º PAVIMENTO):**

R\$ 595,00

(quinhentos e noventa e cinco reais)

Válido para SETEMBRO / 2019.

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (TOTAL):**

**R\$ 1.626,65**

*(um mil, seiscentos e vinte e seis reais e sessenta e cinco centavos)*

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (PAVIMENTO TÉRREO E 1º PAVIMENTO):**

**R\$ 1.103,49**

*(um mil, cento e três reais e quarenta e nove centavos)*

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (2º PAVIMENTO):**

**R\$ 523,16**

*(quinhentos e vinte e três reais e dezesseis centavos)*

**Válido para NOVEMBRO / 2017 - data da citação.**

**FOTO 01**



**FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o terreno e benfeitorias, e ao valor locativo para a metade ideal (50%) para a data da citação, que se deu em 06/11/2017, para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **PEDRO LINCOYAN MORALES TORRES**, em face de **ANA MARIA ULLOA MUNOZ**:

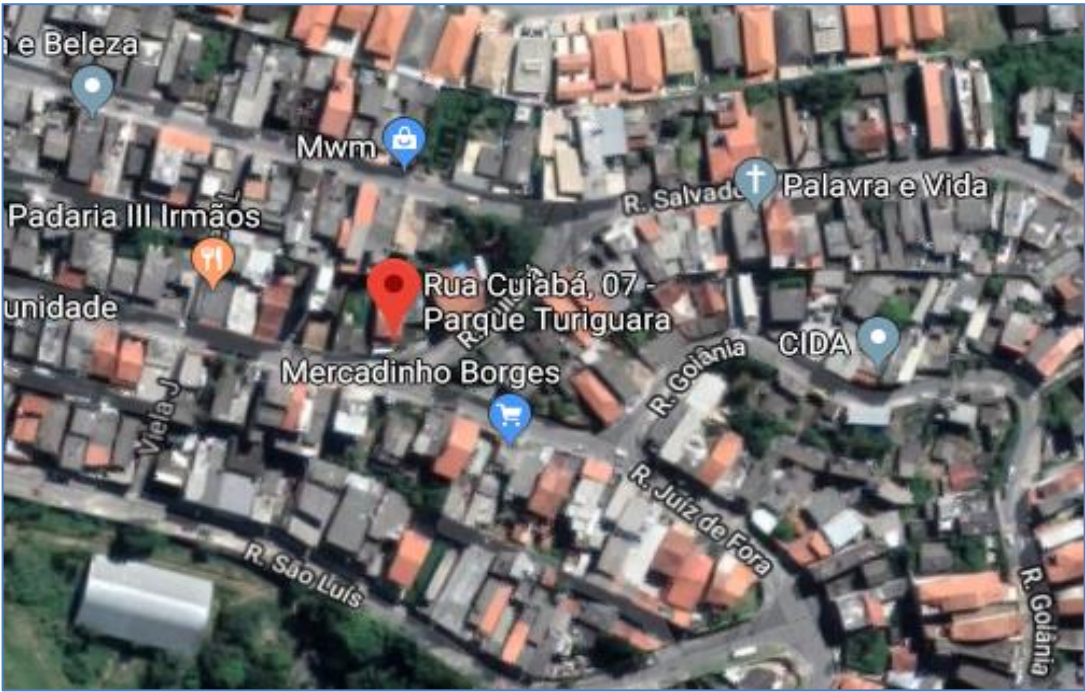
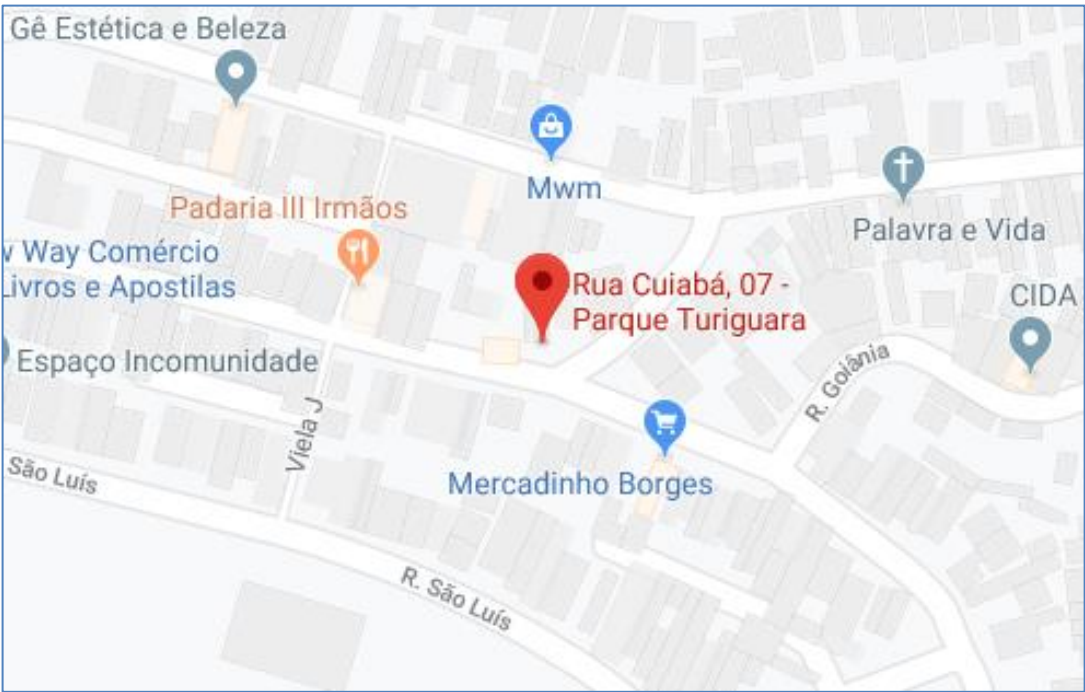
Um terreno urbano designado por Lote nº 42-A da Quadra M do loteamento denominado "Parque Turiguará", situado no Bairro do Portão, nesta Cidade e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: medindo 10,80 metros de frente para a rua 04, por um lado mede 22,00 metros e confronta com o lote 44-A, por outro mede 25,80 metros e confronta com o lote 40-A e nos fundos mede 7,50 metros e confronta com os lotes 39-A e 41-A, encerrando a área total de 204,10 m². Matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, sob nº 49.504.

**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. A Sra. Ana franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

**2.1 - LOCAL****2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

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



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



RUA CUIABÁ,  
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/09/2019 às 12:04, sob o número WCOA19701022335. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001830-69.2019.8.26.0152 e código 5171C70.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Prefeitura Municipal de Cotia, o imóvel possui a seguinte identificação:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                                                                                                                                                           |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 | <b>Prefeitura do Município de Cotia</b><br>- Estado de São Paulo -<br>Secretaria Municipal da Fazenda -<br>Departamento de Cadastro Imobiliário Municipal | <b>Certidão</b><br>46093             |
| Interessado<br>Certidão Emitida Pela Web                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 | Processo<br>Nº: /                                                                                                                                         | Inscrição<br>23161.33.21.0206.00.000 |
| Proprietário<br>ANA MARIA ULLOA MUNOZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 | Compromissário<br>ANA MARIA ULLOA MUNOZ                                                                                                                   |                                      |
| Local<br>RUA CUIABA ,00007 - PORTAO CEP:06703-320                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                                                                                                                                                           | Área(m2)<br>204,10                   |
| Valor Venal do Terreno<br>R\$ 12.309,98                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Valor Venal Excesso<br>R\$ 0,00 | Valor Venal Prédio<br>R\$ 69.376,76                                                                                                                       |                                      |
| <p>Reverendo os arquivos do Cadastro Imobiliário e assentamentos existentes nesta Municipalidade <b>CERTIFICO</b> que, o imóvel acima caracterizado, teve seu Valor Venal Tributável para o exercício 2019 em R\$ 81.686,74 (OITENTA E UM MIL E SEISCENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS).</p> <p>SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA<br/>DEPARTAMENTO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL, AOS 28 de Agosto de 2019.</p> <p>Paulo E.F. Scavacini<br/>Diretor do Centro Integrado Tributário</p> |                                 |                                                                                                                                                           |                                      |

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 95, de 24 de junho de 2008, institui o plano de zoneamento e normas de usos, parcelamento e ocupação do Município de Cotia. O local em causa integra A ZPR - Zona Predominantemente Residencial, que deverá permanecer como zona de densidades residenciais médias e de média intensidade de ocupação do solo. Visando o controle das densidades e a proteção ambiental, fica estabelecido o seguinte gradiente de parcelamento do solo, definido pela dimensão mínima de lote: 125m<sup>2</sup> (nos termos previstos na Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com suas alterações posteriores). " (NR)



PREFEITURA DE  
**COTIA**  
Trabalhando para crescer

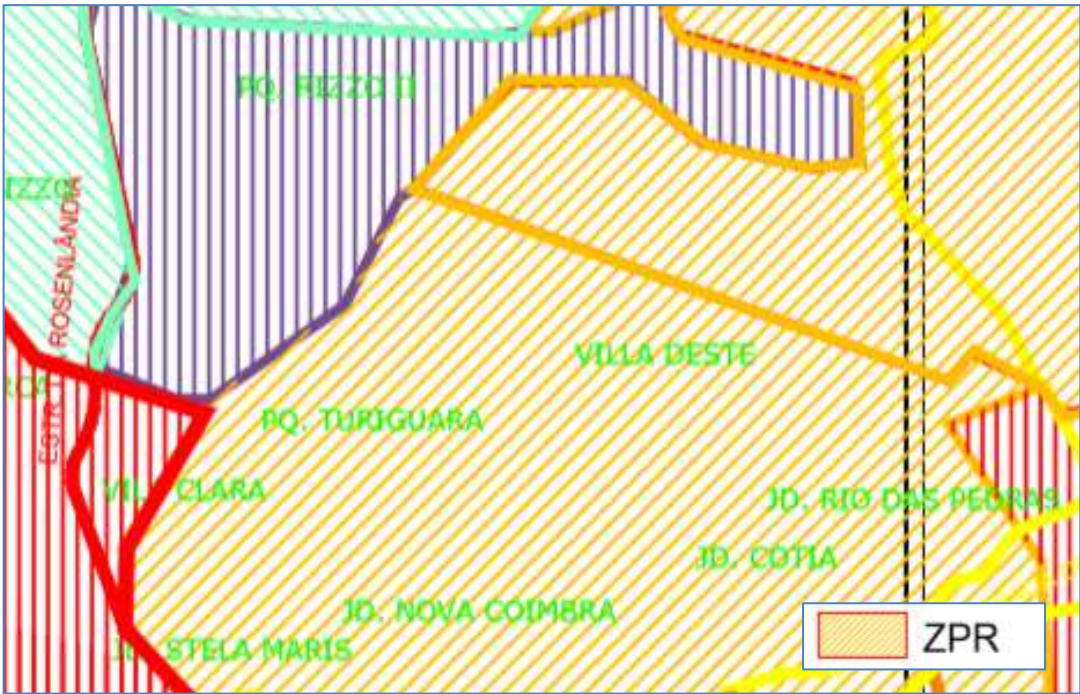


Prefeitura de Cotia • Estado de São Paulo  
**Secretaria Geral do Gabinete**

### ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos

| ZONA   | Lote Mín. (m²)                         | Frente Mínima | Taxa Ocupação | Coef. Área |      | Coef. Perm. | Gabarito a | Nº Vagas | Frente Mínima | Recuos  |                        |
|--------|----------------------------------------|---------------|---------------|------------|------|-------------|------------|----------|---------------|---------|------------------------|
|        |                                        |               |               | m          | m²   |             |            |          |               | Lateral | Fundo                  |
| ZUR    | Zona Uso Rural                         | 20.000        | 20m           | 0,10       | ---  | 0,20        | 0,80       | ---      | ---           | (*)     | (*)                    |
| ZUM    | Zona de Uso Misto                      | 125(*)        | 5m            | 0,60       | 0,10 | 1,8         | 0,30       | 10m      | (+)           | 5m      | 1,5m em um lado        |
| ZPR    | Zona Predominantemente Residencial     | 125(*)        | 5m            | 0,6        | 0,10 | 1,80        | 0,25       | 10m      | (+)           | 5m      | 1,5m em um lado        |
| ZIT    | Zona de Interesse Turístico            | 5.000         | 20m           | 0,10       | ---  | 0,50        | 0,85       | (*)      | ---           | (*)     | (*)                    |
| ZICS   | Zona de Indústria, Comércio e Serviços | 250(*)        | 5m            | 0,7        | 0,10 | 1,07        | 0,25       | 10m      | (+++)         | 5m      | 2m em um lado          |
| ZPA    | Zona de Preservação Ambiental          | 20.000        | 100m          | 0,05       | ---  | 0,05        | 0,90       | (*)      | ---           | (*)     | (*)                    |
| ZCEU 1 | Zona de Contenção à Expansão Urbana 1  | 500           | 15m           | 0,10       | ---  | 0,40        | 0,50       | 3m       | (+)           | 5m      | 2,0m em ambos os lados |
| ZCEU 2 | Zona de Contenção à Expansão Urbana 2  | 500           | 15m           | 0,10       | ---  | 0,40        | 0,50       | 3m       | (+)           | 5m      | 2,0m em ambos os lados |
| ZCEU 3 | Zona de Contenção à Expansão Urbana 3  | 500           | 15m           | 0,50       | 0,1  | 1           | 0,30       | 8m       | (+)           | 5m      | 1,5m em ambos os lados |
| ZIS    | Zona de Interesse Social               | 125(*)        | 5m            | 0,60       | 0,10 | 2           | 0,30       | 10m      | (+++)         | 4m      | 1,5m em um lado        |
| NC     | Núcleo Central                         | 125(*)        | 5m            | 0,60       | 0,10 | 1,80        | 0,25       | 10m      | (++)          | 5m      | 1,5m em um lado        |
| ZER    | Zona Estantemente Residencial          | 500(*)        | 10m           | 0,50       | 0,10 | 1           | 0,30       | 3m       | (+)           | 5m      | 1,5m em ambos os lados |

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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zonas Predominantemente Residencial, destinadas à implantação de usos residenciais, empresarial/comercial, serviços públicos e/ou privados.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rua Juiz de Fora, Rua Salvador 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.

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| Topografia: Aclive;                           |
| Condições no solo e superfície: Firme e seco; |
| Formato: Irregular;                           |
| Frente: 10,80 m;                              |
| Profundidade equivalente: 18,89 m;            |
| Área: 204,10 m².                              |

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se edificada uma casa assobradada de característica residencial, com área total construída homogeneizada de 220,91 m², conforme medições efetuadas *in loco*, sendo 41,70 m² no pavimento térreo (garagem), 108,21 m² no 1º pavimento, e 71,00 m² no 2º pavimento, podendo ser classificadas como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando reparos simples.

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

CROQUI

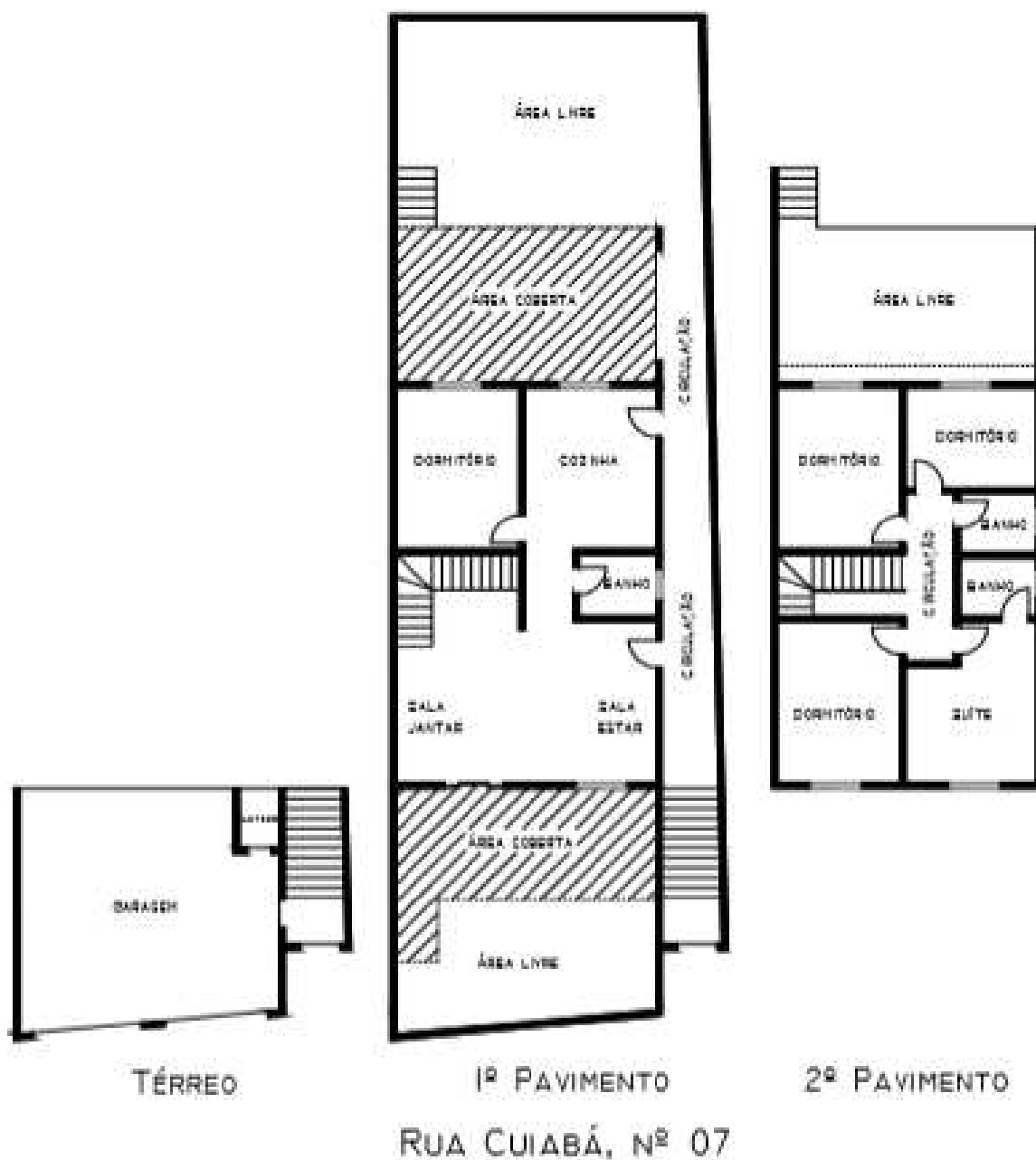


FOTO 04

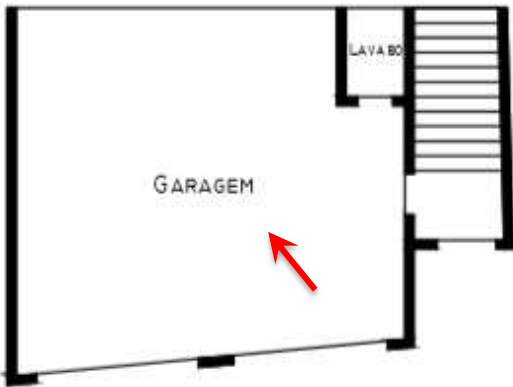
RUA CUIABÁ, Nº 07



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 06

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



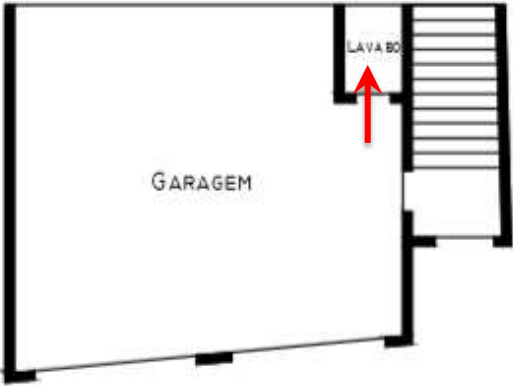
RUA CUIABÁ, Nº 07 - PAVIMENTO TÉRREO



GARAGEM.

FOTO 07

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



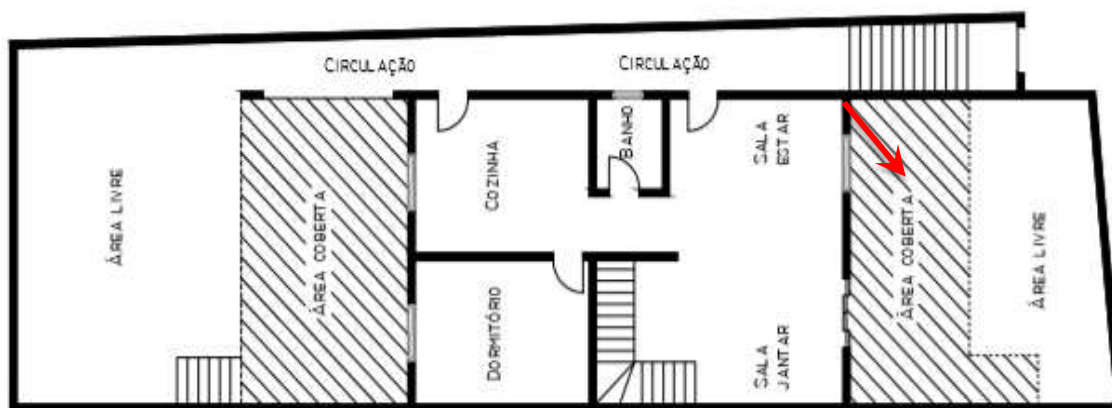
RUA CUIABÁ, Nº 07 - PAVIMENTO TÉRREO



LAVABO.

FOTO 08

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



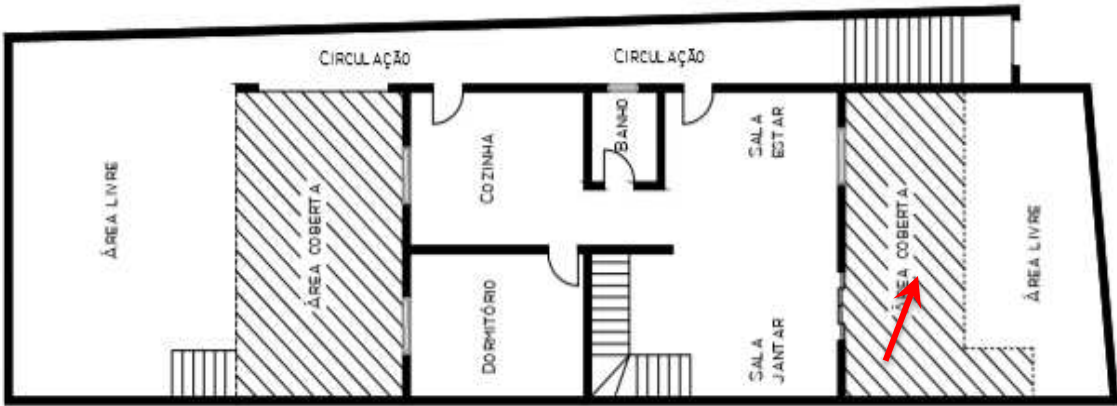
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 1º PAVIMENTO



ÁREA COBERTA / TERRAÇO.

FOTO 09

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



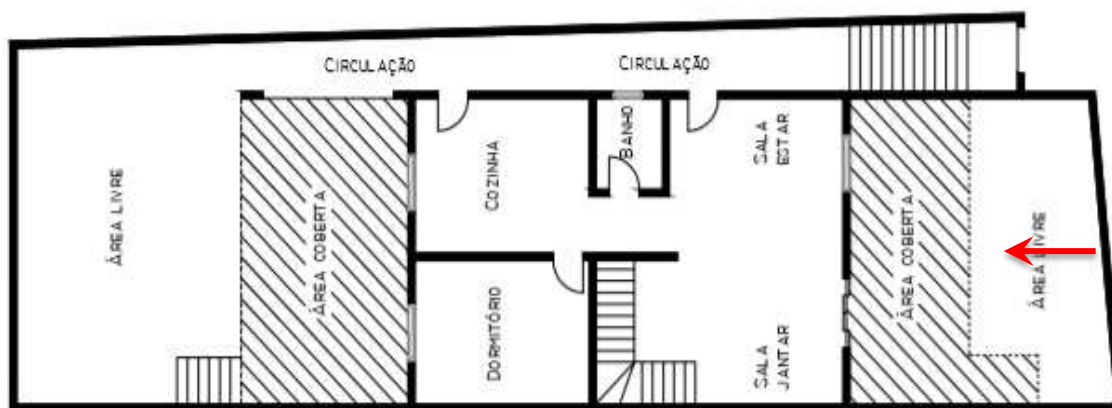
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 1º PAVIMENTO



OUTRA VISTA DO TERRAÇO.

FOTO 10

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



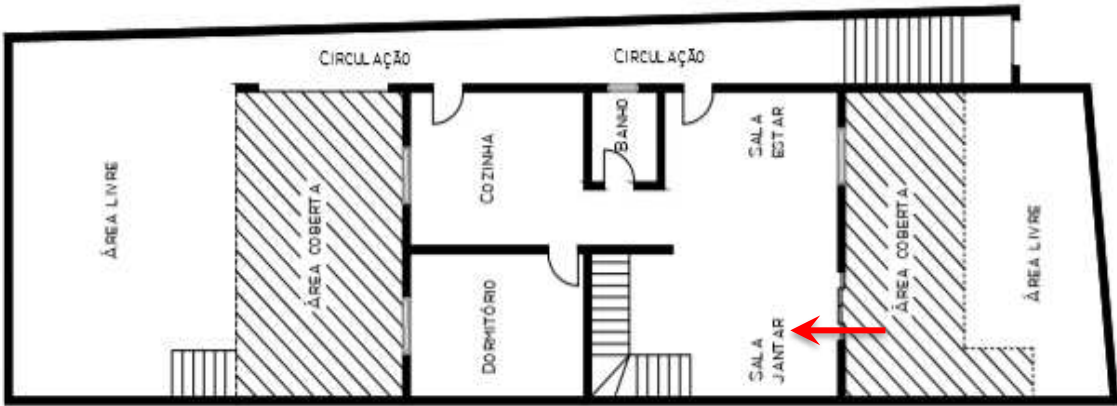
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 1º PAVIMENTO



ÁREA LIVRE / TERRAÇO.

FOTO 11

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



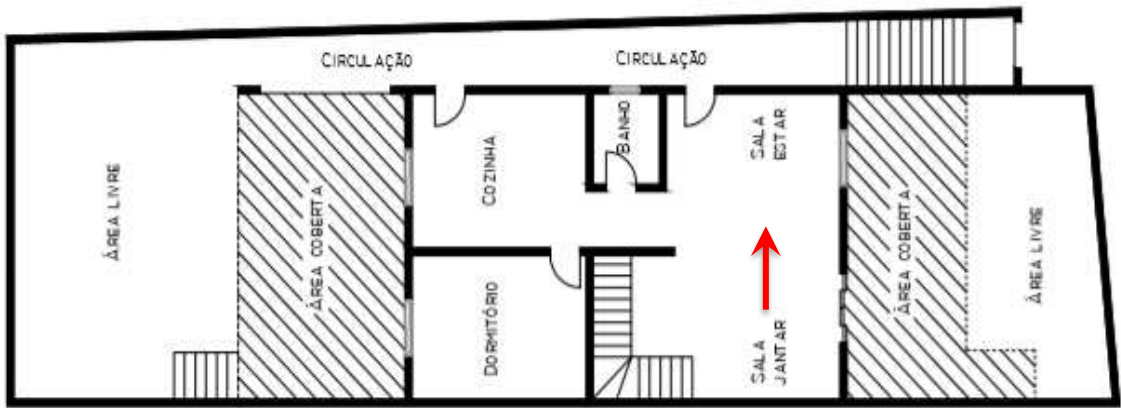
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 1º PAVIMENTO



SALA DE JANTAR.

FOTO 12

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



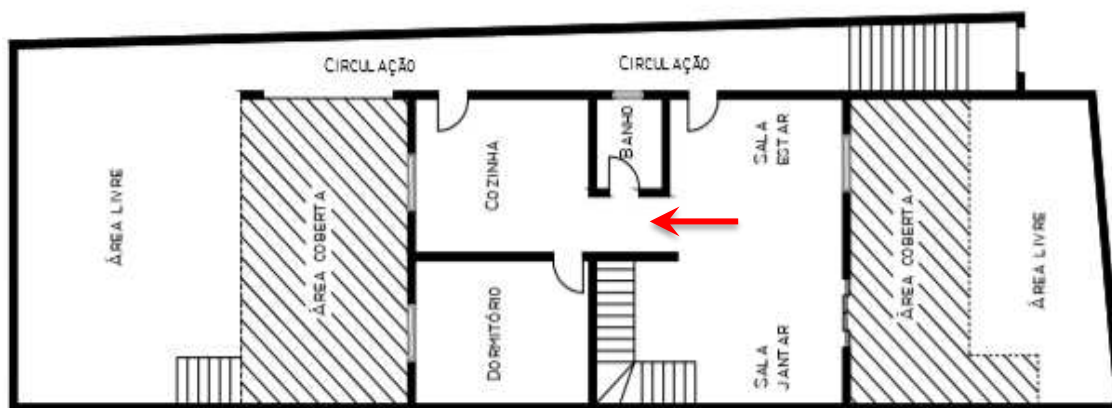
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 1º PAVIMENTO



SALA DE ESTAR.

FOTO 13

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



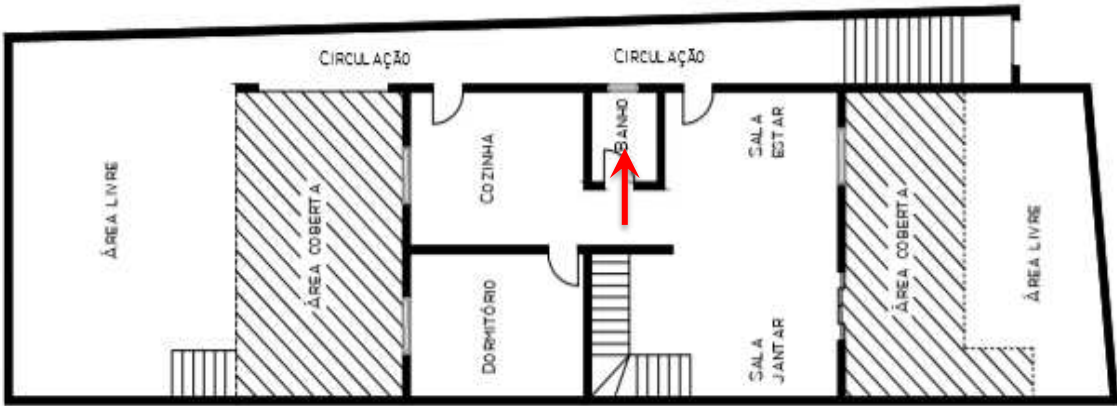
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 1º PAVIMENTO



CIRCULAÇÃO.

FOTO 14

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



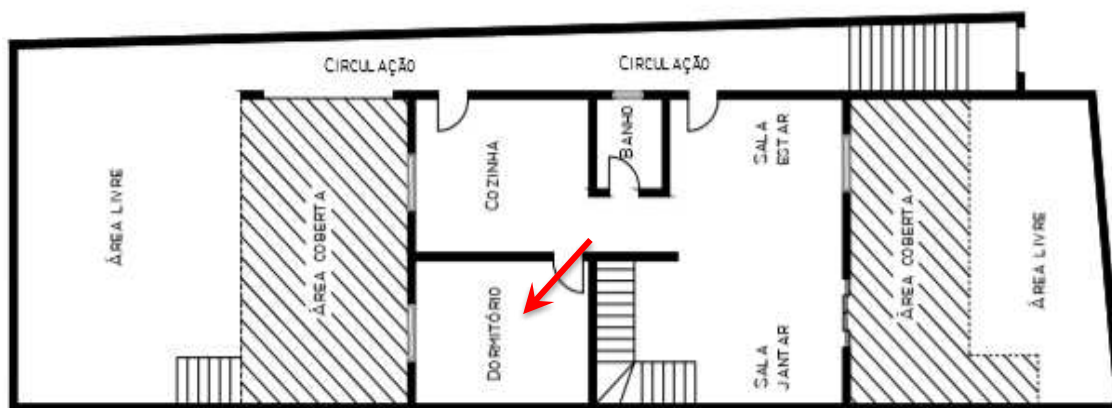
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 1º PAVIMENTO



BANHEIRO.

FOTO 15

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



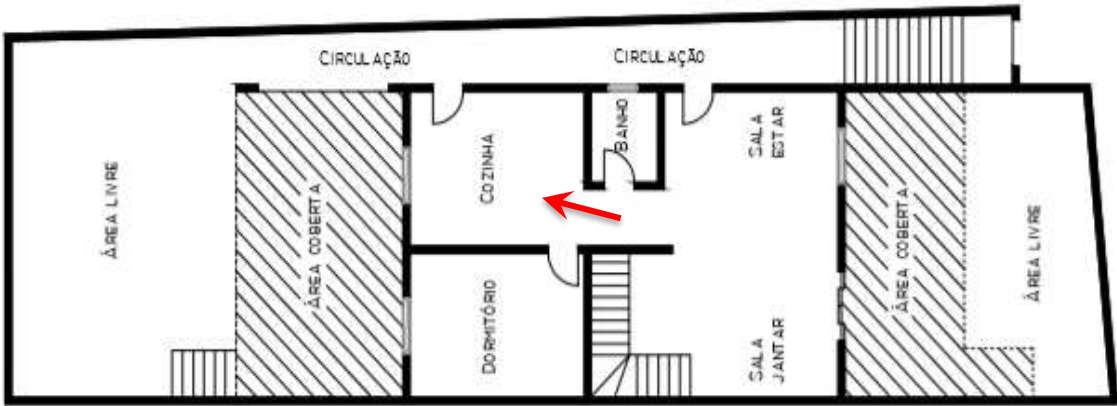
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 1º PAVIMENTO



DORMITÓRIO.

FOTO 16

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



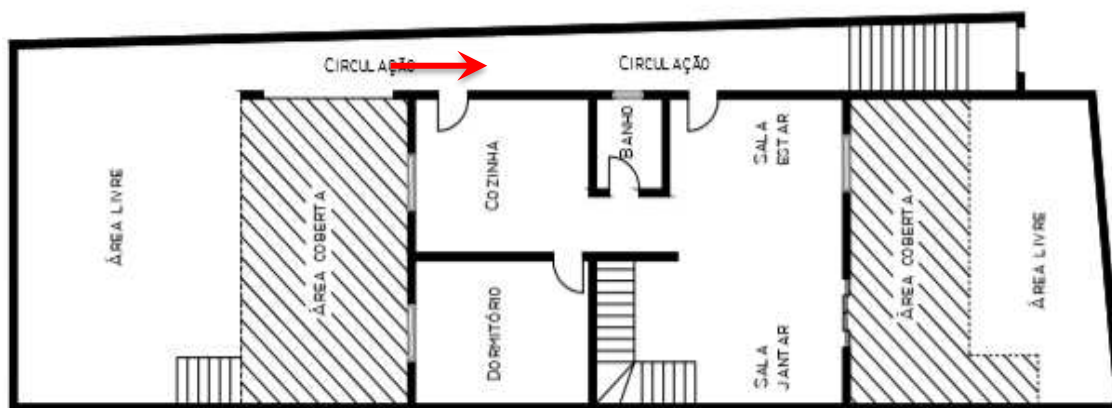
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 1º PAVIMENTO



COZINHA.

FOTO 17

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



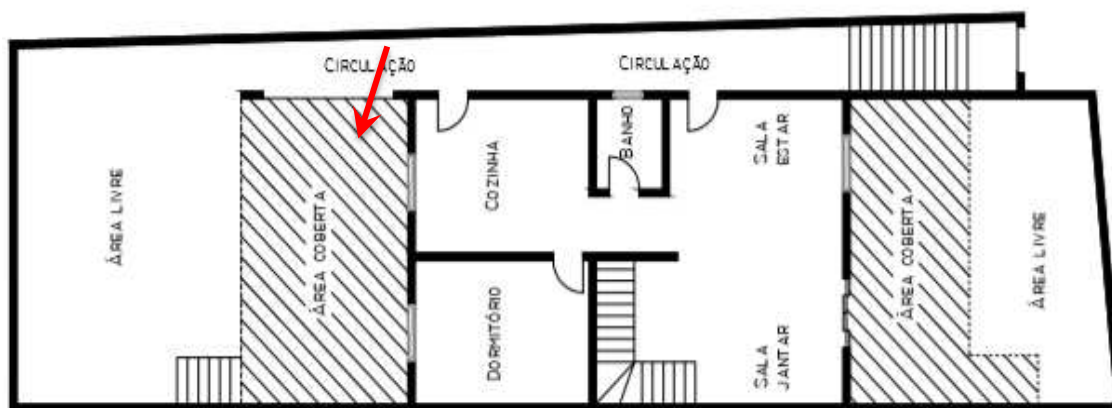
RUA CUIABÁ, N° 07 - 1° PAVIMENTO



CIRCULAÇÃO LATERAL.

FOTO 18

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



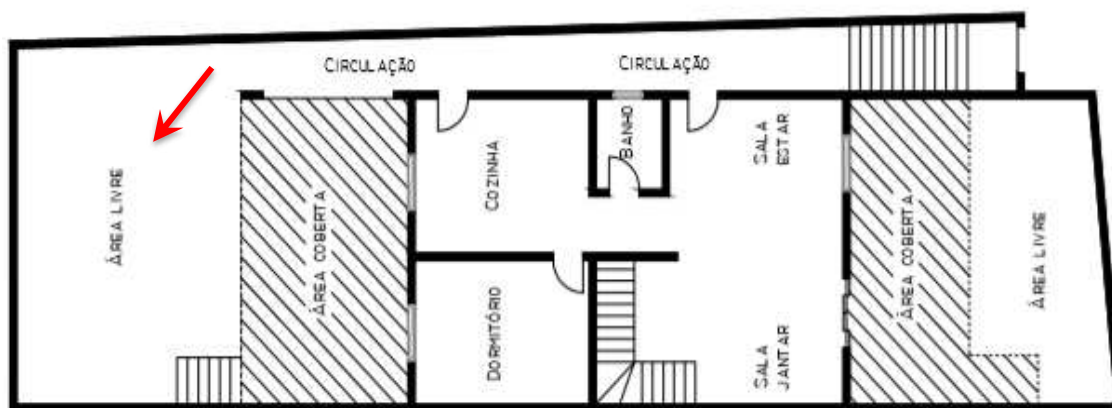
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 1º PAVIMENTO



ÁREA COBERTA.

FOTO 19

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



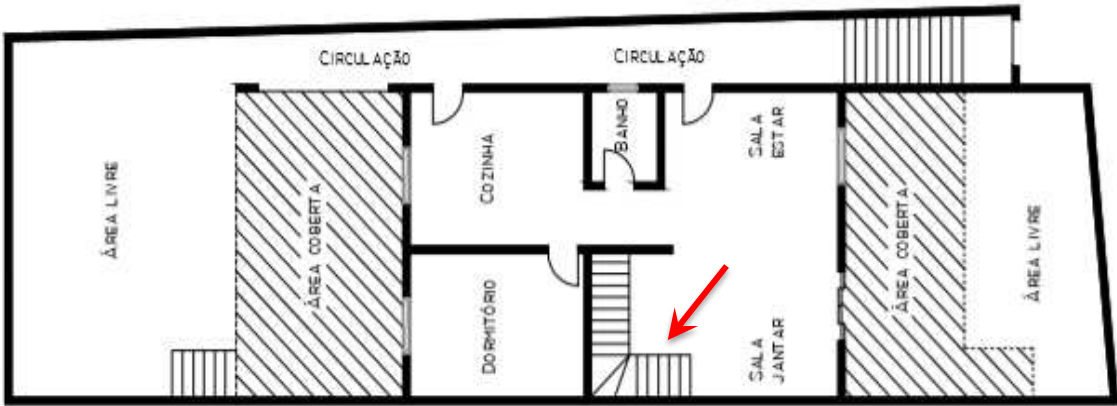
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 1º PAVIMENTO



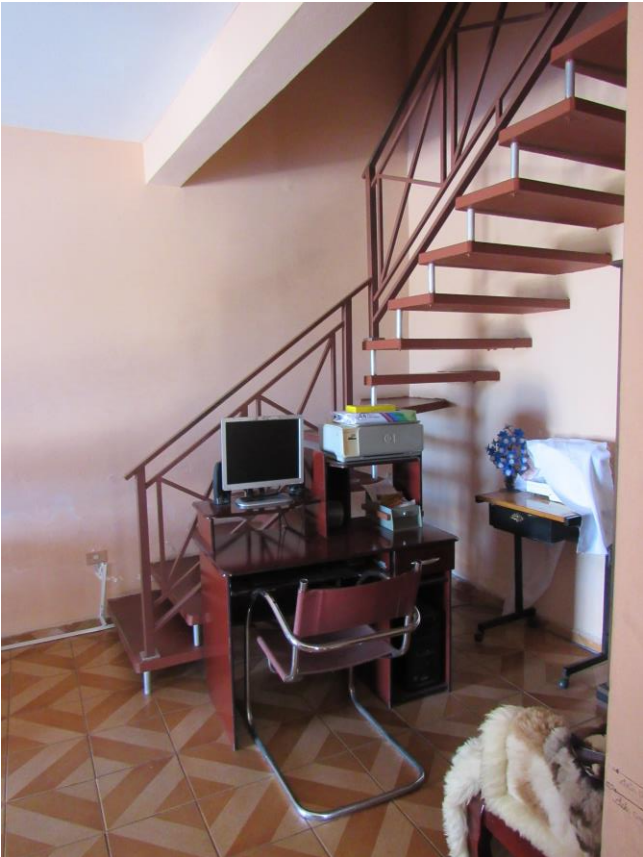
ÁREA LIVRE.

FOTO 20

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



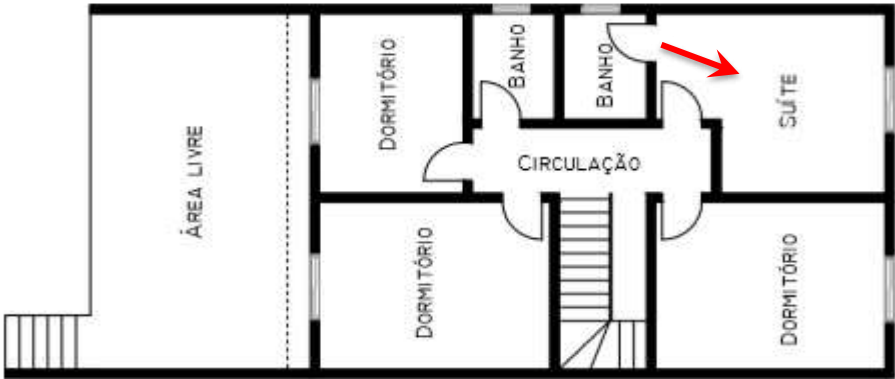
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 1º PAVIMENTO



ESCADA DE ACESSO AO 2º PAVIMENTO.

FOTO 21

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



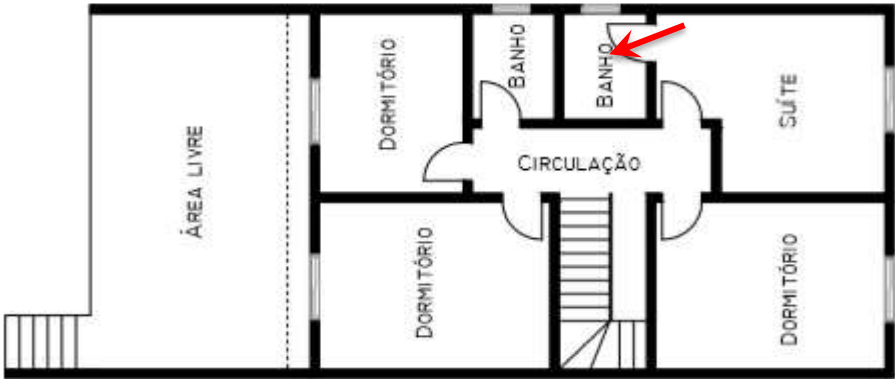
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 2º PAVIMENTO



DORMITÓRIO - SUÍTE.

FOTO 22

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



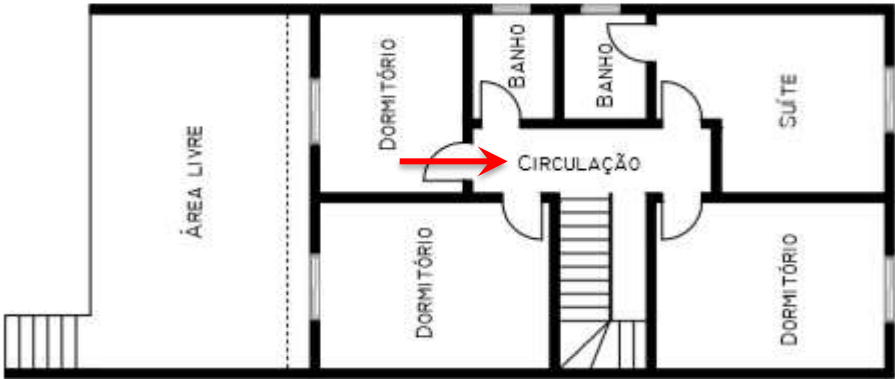
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 2º PAVIMENTO



BANHEIRO - SUÍTE.

FOTO 23

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



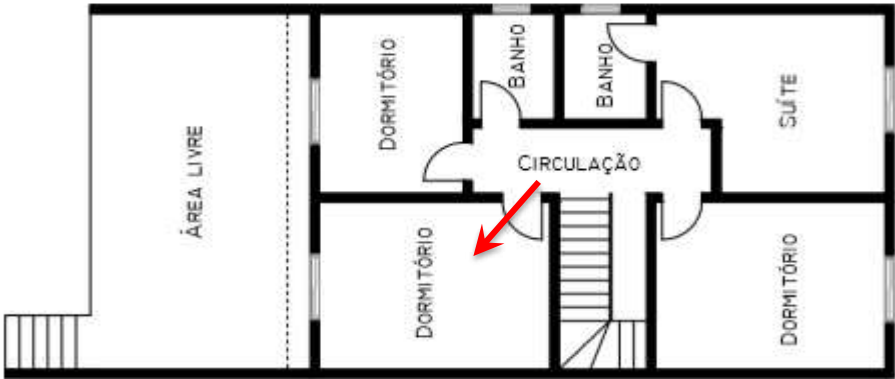
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 2º PAVIMENTO



CIRCULAÇÃO.

FOTO 24

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



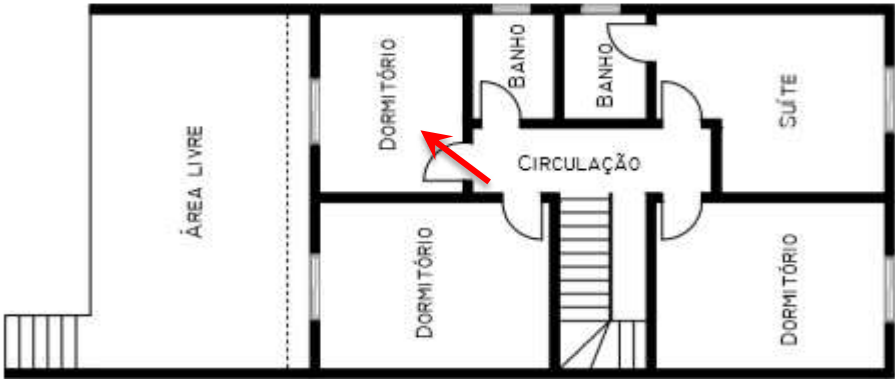
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 2º PAVIMENTO



DORMITÓRIO.

FOTO 25

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



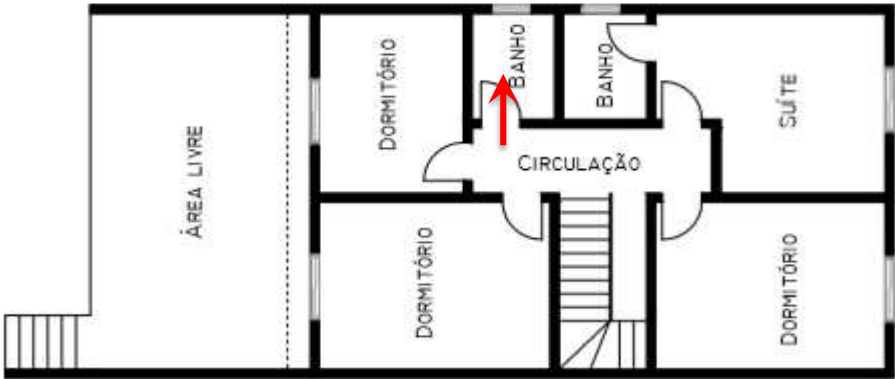
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 2º PAVIMENTO



DORMITÓRIO.

FOTO 26

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



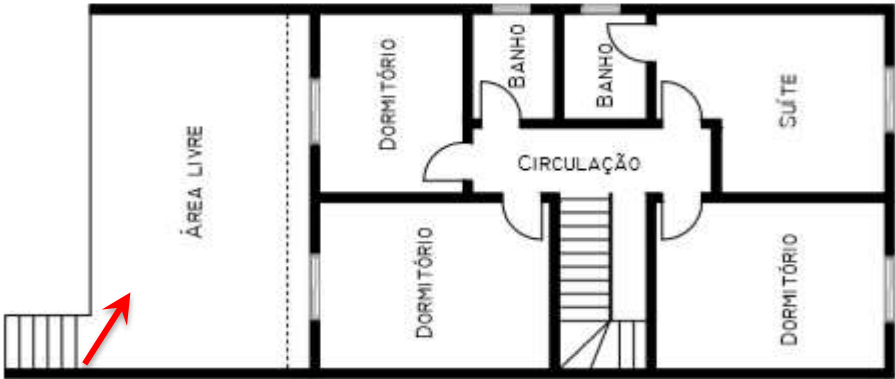
RUA CUIABÁ, Nº 07 - 2º PAVIMENTO



BANHEIRO.

FOTO 27

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



RUA CUIABÁ, Nº 07 - 2º PAVIMENTO



ÁREA LIVRE.

**III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL****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:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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 super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).  
No caso de transcrição, 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**  
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
INSTITUTO IBAPÉ - INÍCIO 1983 - INÍCIO 1983

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

**Tabela 1 – Grupos I e II**

| ZONA                                                | Fatores de Ajuste                      |              |              |                           |                                 |                |                              | Características e Recomendações   |                                 |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|--------------|---------------------------|---------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|                                                     | Frente e Profundidade                  |              |              |                           |                                 |                | Múltiplas frentes ou esquina | Coef. de área                     | Área                            |                                        | Observações gerais                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
|                                                     | Referências                            |              |              | Exponente do Fator Frente | Exponente do Fator Profundidade | C <sub>q</sub> |                              |                                   | Área de referência do Lote (m²) | Intervalo característico de áreas (m²) |                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
|                                                     | Frente de Referência                   | Prof. Mínima | Prof. Máxima |                           |                                 |                |                              |                                   |                                 |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| Grupo I<br>Zonas de uso residencial 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                              | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
|                                                     | 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 ocupação vertical incorporadas | 4ª Zona Incorporação e Padrão Popular  | 10 Mínimo    | -            | -                         | Não se aplicam                  |                | Aplica-se Item 10.3.3        | Não se aplica dentro do intervalo | 2000                            | ≥ 800 (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 da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior máximo. |  |  |  |
|                                                     | 5ª Zona Incorporação e Padrão Médio    | 10 Mínimo    | -            | -                         |                                 |                | Aplica-se Item 10.3.3        |                                   | 1500                            | 800 - 2.500 (1)*                       |                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
|                                                     | 6ª Zona Incorporação e Padrão Alto     | 10 Mínimo    | -            | -                         |                                 |                | Aplica-se Item 10.3.3        |                                   | 2500                            | 1.200- 4.000 (1)*                      |                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |



**ibape SP**  
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
INSTITUTO IBAPÉ - INÍCIO 1983 - INÍCIO 1983

**Tabela 2 – Grupos III e IV**

| ZONA                                               | Fatores de Ajuste                |               |               |                           |                                 |                |                              | Características e Recomendações   |                                 |                                        |                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|                                                    | Frente e Profundidade            |               |               |                           |                                 |                | Múltiplas frentes ou esquina | Coef. de área                     | Área                            |                                        | Observações gerais                                                                                                                                                                  |  |  |  |
|                                                    | Referências                      |               |               | Exponente do Fator Frente | Exponente do Fator Profundidade | C <sub>q</sub> |                              |                                   | Área de referência do Lote (m²) | Intervalo característico de áreas (m²) |                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
|                                                    | Frente de Referência             | Prof. Mínima  | Prof. Máxima  |                           |                                 |                |                              |                                   |                                 |                                        |                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| Grupo III<br>Zonas de uso comercial ou de serviços | 7ª Zona Comercial Padrão Popular | 5             | 10            | 30                        | 0,20                            | 0,50           | Aplica-se Item 10.3.3        | Não se aplica 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        | Não se aplica dentro do intervalo | 200                             | 200 – 500                              |                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
|                                                    | 9ª Zona Comercial Padrão Alto    | 15            | 20            | 60                        | 0,15                            | 0,50           | Aplica-se Item 10.3.3        | Não se aplica dentro do intervalo | 600                             | 250 – 1000                             |                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| Grupo IV<br>Zonas industriais ou Galpões           | 10ª Zona Industrial              | Não se aplica | 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 – 25.000                         | Avaliação pelo valor unitário e influência da 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                | 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".

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

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

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

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

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

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

*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<sub>e</sub>" e "A<sub>min</sub>" 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 aclive até 10%                                  | 5%          | 1,05   |
| Em aclive até 20%                                  | 10%         | 1,11   |
| Em aclive 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 a 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 elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$V_u = R\$ 706,44/m^2$$

*(setecentos e seis reais e quarenta e quatro centavos por m<sup>2</sup>)*

### 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 Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

#### 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:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

| CLASSE                              | GRUPO            | PADRÃO                   | INTERVALO DE VALORES |       |        |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------|-------|--------|
|                                     |                  |                          | Mínimo               | Médio | Máximo |
| 1- RESIDENCIAL                      | 1.1- BARRACO     | 1.1.1- Padrão Rústico    | 0,060                | 0,090 | 0,120  |
|                                     |                  | 1.1.2- Padrão Simples    | 0,132                | 0,156 | 0,180  |
|                                     | 1.2- CASA        | 1.2.1- Padrão Rústico    | 0,360                | 0,420 | 0,480  |
|                                     |                  | 1.2.2- Padrão Proletário | 0,492                | 0,576 | 0,660  |
|                                     |                  | 1.2.3- Padrão Econômico  | 0,672                | 0,786 | 0,900  |
|                                     |                  | 1.2.4- Padrão Simples    | 0,912                | 1,056 | 1,200  |
|                                     |                  | 1.2.5- Padrão Médio      | 1,212                | 1,386 | 1,560  |
|                                     |                  | 1.2.6- Padrão Superior   | 1,572                | 1,776 | 1,980  |
|                                     |                  | 1.2.7- Padrão Fino       | 1,992                | 2,436 | 2,880  |
|                                     |                  | 1.2.8- Padrão Luxo       | Acima de 2,89        |       |        |
|                                     | 1.3- APARTAMENTO | 1.3.1- Padrão Econômico  | 0,600                | 0,810 | 1,020  |
|                                     |                  | 1.3.2- Padrão Simples    | Sem elevador         | 1,032 | 1,266  |
|                                     |                  |                          | Com elevador         | 1,260 | 1,470  |
|                                     |                  | 1.3.3- Padrão Médio      | Sem elevador         | 1,512 | 1,746  |
|                                     |                  |                          | Com elevador         | 1,692 | 1,926  |
|                                     |                  | 1.3.4- Padrão Superior   | Sem elevador         | 1,992 | 2,226  |
|                                     |                  |                          | Com elevador         | 2,172 | 2,406  |
|                                     |                  | 1.3.5- Padrão Fino       | 2,652                | 3,066 | 3,480  |
| 2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL | 2.1- ESCRITÓRIO  | 2.1.1- Padrão Econômico  | 0,600                | 0,780 | 0,960  |
|                                     |                  | 2.1.2- Padrão Simples    | Sem elevador         | 0,972 | 1,206  |
|                                     |                  |                          | Com elevador         | 1,200 | 1,410  |
|                                     |                  | 2.1.3- Padrão Médio      | Sem elevador         | 1,452 | 1,656  |
|                                     |                  |                          | Com elevador         | 1,632 | 1,836  |
|                                     |                  | 2.1.4- Padrão Superior   | Sem elevador         | 1,872 | 2,046  |
|                                     |                  |                          | Com elevador         | 2,052 | 2,286  |
|                                     |                  | 2.1.5- Padrão Fino       | 2,532                | 3,066 | 3,600  |
|                                     |                  | 2.1.6- Padrão Luxo       | Acima de 3,61        |       |        |
|                                     | 2.2- GALPÃO      | 2.2.1- Padrão Econômico  | 0,240                | 0,360 | 0,480  |
|                                     |                  | 2.2.2- Padrão Simples    | 0,492                | 0,726 | 0,960  |
|                                     |                  | 2.2.3- Padrão Médio      | 0,972                | 1,326 | 1,680  |
|                                     |                  | 2.2.4- Padrão Superior   | Acima de 1,69        |       |        |
| 3- ESPECIAL                         | 3.1- COBERTURA   | 3.1.1- Padrão Simples    | 0,060                | 0,120 | 0,180  |
|                                     |                  | 3.1.2- Padrão Médio      | 0,192                | 0,246 | 0,300  |
|                                     |                  | 3.1.3- Padrão Superior   | 0,312                | 0,456 | 0,600  |

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 de Vida Referencial e Valor Residual (R)

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA REFERENCIAL<br>Ir (anos) | VALOR RESIDUAL<br>"R" (%) |
|-------------|-------------|------------|-------------------------------|---------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO     | RUSTICO    | 5                             | 0                         |
|             |             | SIMPLES    | 10                            | 0                         |
|             | CASA        | RÚSTICO    | 60                            | 20                        |
|             |             | PROLETÁRIO | 60                            | 20                        |
|             |             | ECONÔMICO  | 70                            | 20                        |
|             |             | SIMPLES    | 70                            | 20                        |
|             |             | MÉDIO      | 70                            | 20                        |
|             |             | SUPERIOR   | 70                            | 20                        |
|             |             | FINO       | 60                            | 20                        |
|             |             | LUXO       | 60                            | 20                        |
|             |             | ECONÔMICO  | 60                            | 20                        |
|             | APARTAMENTO | SIMPLES    | 60                            | 20                        |
|             |             | MÉDIO      | 60                            | 20                        |
|             |             | SUPERIOR   | 60                            | 20                        |
|             |             | FINO       | 50                            | 20                        |
|             |             | LUXO       | 50                            | 20                        |
|             |             | ECONÔMICO  | 70                            | 20                        |
| COMERCIAL   | ESCRITÓRIO  | SIMPLES    | 70                            | 20                        |
|             |             | MÉDIO      | 60                            | 20                        |
|             |             | SUPERIOR   | 60                            | 20                        |
|             |             | FINO       | 50                            | 20                        |
|             |             | LUXO       | 50                            | 20                        |
|             |             | RÚSTICO    | 60                            | 20                        |
|             | GALPÕES     | SIMPLES    | 60                            | 20                        |
|             |             | MÉDIO      | 80                            | 20                        |
|             |             | SUPERIOR   | 80                            | 20                        |
|             |             | RÚSTICO    | 20                            | 10                        |
|             | COBERTURAS  | SIMPLES    | 20                            | 10                        |
|             |             | SUPERIOR   | 30                            | 10                        |

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

| Estado                                   | Depreciação (%) |
|------------------------------------------|-----------------|
| a) Novo                                  | 0,00            |
| b) Entre novo e regular                  | 0,32            |
| c) Regular                               | 2,52            |
| d) Entre regular e reparos simples       | 8,09            |
| e) Reparos simples                       | 18,10           |
| f) Entre reparos simples e importantes   | 33,20           |
| g) Reparos importantes                   | 52,60           |
| h) Entre reparos importantes e sem valor | 75,20           |
| i) Sem valor                             | 100,00          |

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.

| Idade em %<br>da vida<br>referencial | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                      | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                                    | 0,990                 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,245 |
| 4                                    | 0,979                 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6                                    | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8                                    | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10                                   | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12                                   | 0,933                 | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14                                   | 0,920                 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16                                   | 0,907                 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18                                   | 0,894                 | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,697 | 0,424 | 0,222 |
| 20                                   | 0,880                 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22                                   | 0,866                 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24                                   | 0,851                 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26                                   | 0,836                 | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,659 | 0,396 | 0,207 |
| 28                                   | 0,821                 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30                                   | 0,805                 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32                                   | 0,789                 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,627 | 0,374 | 0,196 |
| 34                                   | 0,772                 | 0,770 | 0,763 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36                                   | 0,755                 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,604 | 0,358 | 0,187 |
| 38                                   | 0,738                 | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40                                   | 0,720                 | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42                                   | 0,702                 | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44                                   | 0,683                 | 0,681 | 0,655 | 0,628 | 0,560 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46                                   | 0,664                 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48                                   | 0,645                 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50                                   | 0,625                 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |

### 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 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

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:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

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:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

$At = 204,10 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 706,44/m<sup>2</sup>(\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 204,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 706,44/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 144.184,40}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = \text{R\$ } 144.000,00}$$

(cento e quarenta e quatro mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 706,44/m<sup>2</sup> (setecentos e seis reais e quarenta e quatro 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                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| DADOS DA FICHA 1                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                            |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                            |
| SETOR : 23161                                                                                                                                                                | QUADRA :                          | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA :         |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                                                                                                                                                         |                                   |                                                                             |                            |
| ENDEREÇO : Rua Ametista                                                                                                                                                      |                                   | NÚMERO : 94                                                                 |                            |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                            |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                           |                                                                             |                            |
| DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                            |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                   |                                                                             |                            |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                   |                                                                             |                            |
| DADOS DO TERRENO                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                            |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 200,00                            | TESTADA - (cf) m                                                            | 8,00                       |
| PROF. EQUIV. (Pe) :                                                                                                                                                          |                                   |                                                                             | 25,00                      |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                            | FORMATO :                                                                   | Regular                    |
| ESQUINA :                                                                                                                                                                    |                                   |                                                                             | Não                        |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | caído para os fundos até 5%       |                                                                             |                            |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                              |                                                                             |                            |
| DADOS DA BENFEITORIA                                                                                                                                                         |                                   |                                                                             |                            |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial   | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 235,00 m²                  |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : c - regular         |                                                                             |                            |
| COEF. PADRÃO: 1,056                                                                                                                                                          | IDADE REAL : 8 anos               | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,930                                              | CUSTO BASE (R\$): 1.428,49 |
| VAGAS : 5                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 2                    |                                                                             |                            |
| VALOR CALCULADO (R\$) :                                                                                                                                                      | 329.679,49                        | VALOR ARBITRADO (R\$) :                                                     | 0,00                       |
| FATORES ADICIONAIS                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                            |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                       |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                |                                   | ADICIONAL 04:                                                               | 1,00                       |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                |                                   | ADICIONAL 06:                                                               | 1,00                       |
| DADOS DA TRANSAÇÃO                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                            |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 590.000,00    | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 2.800,00                                              |                            |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Maria do Carmo Imóveis            |                                                                             |                            |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                          | TELEFONE : (11)-46169122                                                    |                            |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                   |                                                                             |                            |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00      |
| TESTADA Cf :           | 0,05               | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | -0,05              |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 1.006,60   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 999,56     |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 0,9930           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 2</b>                                                                                                                                                      |                                   |                                                                             |                           |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                           |
| SETOR : 23161                                                                                                                                                                | QUADRA :                          | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA :        |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                   |                                                                             |                           |
| ENDEREÇO : Rua Aracaju                                                                                                                                                       |                                   | NÚMERO : 123                                                                |                           |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                           |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                           |                                                                             |                           |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                           |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                   |                                                                             |                           |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                   |                                                                             |                           |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                   |                                                                             |                           |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 175,00                            | TESTADA - (cf) m                                                            | 7,00                      |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                            | FORMATO :                                                                   | Regular                   |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | plano                             | PROF. EQUIV. (Pe) :                                                         | 25,00                     |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                              | ESQUINA :                                                                   | Não                       |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                   |                                                                             |                           |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial   | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 180,00 m²                 |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : c - regular         |                                                                             |                           |
| COEF. PADRÃO: 1,056                                                                                                                                                          | IDADE REAL : 25 anos              | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791                                              | CUSTO BASE (R\$):1.428,49 |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS :2                     |                                                                             |                           |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 214.778,16                        | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                      | 0,00                      |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                   |                                                                             |                           |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                      |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                |                                   | ADICIONAL 04:                                                               | 1,00                      |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 06:                                                               | 1,00                      |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                   |                                                                             |                           |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00    | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                           |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | G3i Imóveis                       |                                                                             |                           |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                          | TELEFONE : (11)-46131300                                                    |                           |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                   |                                                                             |                           |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00      |
| TESTADA Cf :           | 0,07               | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | -0,10              |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 675,55     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 657,95     |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 0,9739           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                    |                                                                             |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 3                                                                                                                                                      |                                    |                                                                             |                                |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                    | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                                |
| SETOR : 23161                                                                                                                                                                | QUADRA :                           | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA :             |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                    |                                                                             |                                |
| ENDEREÇO : Rua da Amizade                                                                                                                                                    |                                    | NÚMERO : 227                                                                |                                |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia  | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                                |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                            |                                                                             |                                |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                    |                                                                             |                                |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                                                                                                                                                       |                                    |                                                                             |                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                    |                                                                             |                                |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                    |                                                                             |                                |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                    |                                                                             |                                |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 100,00                             | TESTADA - (cf) m                                                            | 5,00                           |
| PROF. EQUIV. (Pe) :                                                                                                                                                          | 20,00                              |                                                                             |                                |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                             | FORMATO :                                                                   | Regular                        |
| ESQUINA :                                                                                                                                                                    | Não                                |                                                                             |                                |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | caído para os fundos de 5% até 10% |                                                                             |                                |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                               |                                                                             |                                |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                    |                                                                             |                                |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial    | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 100,00 M²                      |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : c - regular          |                                                                             |                                |
| COEF. PADRÃO:                                                                                                                                                                | 1,056                              | IDADE REAL : 10 anos                                                        | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,916 |
| CUSTO BASE (R\$):                                                                                                                                                            | 1.428,49                           |                                                                             |                                |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 2                     |                                                                             |                                |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 138.177,27                         | 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\$) : 230.000,00     | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                                |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Valéria Aparecida Pereira Imóveis  |                                                                             |                                |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                           |                                                                             |                                |
| TELEFONE :                                                                                                                                                                   | (11)-34065940                      |                                                                             |                                |
| <b>OBSERVAÇÃO:</b>                                                                                                                                                           |                                    |                                                                             |                                |
| Com pavimento inferior.                                                                                                                                                      |                                    |                                                                             |                                |

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 :      | 0,12               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,00               |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 688,23     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 871,80     |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,2667           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 4</b>                                                                                                                                                      |                                   |                                                                             |                           |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                           |
| SETOR : 23161                                                                                                                                                                | QUADRA :                          | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA :        |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                   |                                                                             |                           |
| ENDEREÇO : Rua da Tranquilidade                                                                                                                                              |                                   | NÚMERO : 204                                                                |                           |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                           |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                           |                                                                             |                           |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                           |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                   |                                                                             |                           |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                   |                                                                             |                           |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                   |                                                                             |                           |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 125,00                            | TESTADA - (cf) m                                                            | 5,00                      |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                            | FORMATO :                                                                   | Regular                   |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | plano                             | ESQUINA :                                                                   | Não                       |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                              |                                                                             |                           |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                   |                                                                             |                           |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial   | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 140,00 M²                 |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : c - regular         |                                                                             |                           |
| COEF. PADRÃO: 1,056                                                                                                                                                          | IDADE REAL : 20 anos              | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837                                              | CUSTO BASE (R\$):1.428,49 |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS :2                     |                                                                             |                           |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 176.764,32                        | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                      | 0,00                      |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                   |                                                                             |                           |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                      |
| ADICIONAL 04:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 05:                                                               | 1,00                      |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                   |                                                                             |                           |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00    | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.500,00                                              |                           |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Ello Imóveis                      |                                                                             |                           |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                          | TELEFONE : (11)-46163944                                                    |                           |
| 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      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | -0,10              |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 673,89     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 706,70     |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,0487           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 5                                                                                                                                                      |                                   |                                                                             |                            |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                            |
| SETOR : 23161                                                                                                                                                                | QUADRA :                          | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA :         |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                   |                                                                             |                            |
| ENDEREÇO : Rua Juiz de Fora                                                                                                                                                  |                                   | NÚMERO : 185                                                                |                            |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                            |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                           |                                                                             |                            |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                            |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                   |                                                                             |                            |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                   |                                                                             |                            |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                   |                                                                             |                            |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 150,00                            | TESTADA - (cf) m                                                            | 5,00                       |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                            | FORMATO :                                                                   | Regular                    |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | em aclave de 5% até 10%           |                                                                             |                            |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                              |                                                                             |                            |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                   |                                                                             |                            |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial   | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 148,00 M²                  |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : c - regular         |                                                                             |                            |
| COEF. PADRÃO: 1,056                                                                                                                                                          | IDADE REAL : 15 anos              | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878                                              | CUSTO BASE (R\$): 1.428,49 |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 3                    |                                                                             |                            |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 196.018,63                        | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                      | 0,00                       |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                   |                                                                             |                            |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                       |
| ADICIONAL 04:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 05:                                                               | 1,00                       |
|                                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                            |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                   |                                                                             |                            |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00    | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                            |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Maria do Carmo Imóveis            |                                                                             |                            |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                          |                                                                             |                            |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                   |                                                                             |                            |
| TELEFONE : (11)-46169122                                                                                                                                                     |                                   |                                                                             |                            |

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      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | -0,05              |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 913,21     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.000,94   |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,0961           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 6                                                                                                                                                      |                                   |                                                                             |                                |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                                |
| SETOR : 23161                                                                                                                                                                | QUADRA :                          | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA :             |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                   |                                                                             |                                |
| ENDEREÇO : Rua Juiz de Fora                                                                                                                                                  |                                   | NÚMERO : 283                                                                |                                |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                                |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                           |                                                                             |                                |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                                |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                   |                                                                             |                                |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                   |                                                                             |                                |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                   |                                                                             |                                |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 120,00                            | TESTADA - (cf) m                                                            | 6,00                           |
| ACCESSIBILIDADE :                                                                                                                                                            | Direta                            | FORMATO :                                                                   | Regular                        |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | plano                             | ESQUINA :                                                                   | Não                            |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                              |                                                                             |                                |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                   |                                                                             |                                |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    |                                   | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial                                             | ÁREA CONSTRUÍDA : 262,00 m²    |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 |                                   | CONSERVAÇÃO : e - reparos simples                                           |                                |
| COEF. PADRÃO:                                                                                                                                                                | 1,056                             | IDADE REAL : 35 anos                                                        | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 |
| VAGAS : 4                                                                                                                                                                    |                                   | CUSTO BASE (R\$): 1.428,49                                                  |                                |
| PAVIMENTOS : 2                                                                                                                                                               |                                   |                                                                             |                                |
| VALOR CALCULADO (R\$): 241.086,14                                                                                                                                            |                                   | VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00                                                 |                                |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                   |                                                                             |                                |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                           |
| ADICIONAL 04:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 05:                                                               | 1,00                           |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                |                                   | 1,00                                                                        |                                |
| ADICIONAL 06:                                                                                                                                                                |                                   | 1,00                                                                        |                                |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                   |                                                                             |                                |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00    |                                                                             | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00     |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Proinvest Imóveis                 |                                                                             |                                |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                          |                                                                             |                                |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                   |                                                                             | TELEFONE : (11)-46178699       |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| 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 :      | 0,12               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | -0,10              |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 615,95     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 693,31     |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,1256           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                                   |                                                                             |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 7                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                             |                           |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                           |
| SETOR : 23161                                                                                                                                                                | QUADRA :                                          | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA :        |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                                   |                                                                             |                           |
| ENDEREÇO : Rua Kamiti Yamagushi                                                                                                                                              |                                                   | NÚMERO : 76                                                                 |                           |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia                 | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                           |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                                           |                                                                             |                           |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                                   |                                                                             |                           |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                                                                                                                                                       |                                                   |                                                                             |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                                   |                                                                             |                           |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                                   |                                                                             |                           |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                             |                           |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 145,00                                            | TESTADA - (cf) m                                                            | 5,50                      |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                                            | FORMATO :                                                                   | Irregular                 |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | plano                                             | PROF. EQUIV. (Pe) :                                                         | 26,36                     |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                                              | ESQUINA :                                                                   | Não                       |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                                   |                                                                             |                           |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial                   | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 136,00 m²                 |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples |                                                                             |                           |
| COEF. PADRÃO: 1,056                                                                                                                                                          | IDADE REAL : 25 anos                              | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757                                              | CUSTO BASE (R\$):1.428,49 |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS :2                                     |                                                                             |                           |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 155.301,59                                        | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                      | 0,00                      |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                                   |                                                                             |                           |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                      |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                |                                                   | ADICIONAL 04:                                                               | 1,00                      |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                                              | ADICIONAL 06:                                                               | 1,00                      |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                                   |                                                                             |                           |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00                    | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                           |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Ello Imóveis                                      |                                                                             |                           |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                                          | TELEFONE : (11)-46163944                                                    |                           |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                                   |                                                                             |                           |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00      |
| TESTADA Cf :           | 0,13               | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | -0,10              |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 977,23     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.003,62   |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,0270           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                    |                                                                             |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 8                                                                                                                                                      |                                    |                                                                             |                            |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                    | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                            |
| SETOR : 23161                                                                                                                                                                | QUADRA :                           | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA :         |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                  |                                    |                                                                             |                            |
| ENDEREÇO : Rua Maria da Glória e Silva                                                                                                                                       |                                    | NÚMERO : 84                                                                 |                            |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia  | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                            |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                            |                                                                             |                            |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                                                                                                                                                       |                                    |                                                                             |                            |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                                                                                                                                                       |                                    |                                                                             |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                    |                                                                             |                            |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                    |                                                                             |                            |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                                                                                                                                                      |                                    |                                                                             |                            |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 160,00                             | TESTADA - (cf) m                                                            | 8,00                       |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                             | FORMATO :                                                                   | Regular                    |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | caldo para os fundos de 5% até 10% |                                                                             |                            |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                               |                                                                             |                            |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                                                                                                                                                  |                                    |                                                                             |                            |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial    | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 260,00 M²                  |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : c - regular          |                                                                             |                            |
| COEF. PADRÃO: 1,056                                                                                                                                                          | IDADE REAL : 30 anos               | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741                                              | CUSTO BASE (R\$): 1.428,49 |
| VAGAS : 4                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 2                     |                                                                             |                            |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 290.624,80                         | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                      | 0,00                       |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                                                                                                                                                    |                                    |                                                                             |                            |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                               | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                       |
| ADICIONAL 04:                                                                                                                                                                | 1,00                               | ADICIONAL 05:                                                               | 1,00                       |
|                                                                                                                                                                              |                                    |                                                                             |                            |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                                                                                                                                                    |                                    |                                                                             |                            |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00     | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                            |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Kohara Imóveis                     |                                                                             |                            |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                           | TELEFONE : (11)-46141047                                                    |                            |
| <b>OBSERVAÇÃO :</b>                                                                                                                                                          |                                    |                                                                             |                            |
| Com pavimento inferior.                                                                                                                                                      |                                    |                                                                             |                            |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAP/SP  | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00      |
| TESTADA Cf :           | 0,05               | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,12               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,00               |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 602,35     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 700,93     |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,1637           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| DADOS DA FICHA 9                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                            |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                            |
| SETOR : 23161                                                                                                                                                                | QUADRA :                          | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA :         |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                                                                                                                                                         |                                   |                                                                             |                            |
| ENDEREÇO : Rua Natalina Bonavita Mirizola                                                                                                                                    |                                   | NÚMERO : 172                                                                |                            |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                            |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                           |                                                                             |                            |
| DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                            |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                   |                                                                             |                            |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                   |                                                                             |                            |
| DADOS DO TERRENO                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                            |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 140,00                            | TESTADA - (cf) m                                                            | 5,00                       |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                            | FORMATO :                                                                   | Regular                    |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | plano                             | ESQUINA :                                                                   | Não                        |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                              |                                                                             |                            |
| DADOS DA BENFEITORIA                                                                                                                                                         |                                   |                                                                             |                            |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial   | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 120,00 m²                  |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : c - regular         |                                                                             |                            |
| COEF. PADRÃO: 1,056                                                                                                                                                          | IDADE REAL : 12 anos              | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,902                                              | CUSTO BASE (R\$): 1.428,49 |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 2                    |                                                                             |                            |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 149.671,93                        | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                      | 0,00                       |
| FATORES ADICIONAIS                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                            |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                       |
| ADICIONAL 04:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 05:                                                               | 1,00                       |
| DADOS DA TRANSAÇÃO                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                            |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00    | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                            |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Golf Imóveis                      |                                                                             |                            |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                          | TELEFONE : (11)-36823670                                                    |                            |
| 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      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | -0,10              |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 859,49     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 901,34     |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,0487           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                    |                                                                             |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| DADOS DA FICHA 10                                                                                                                                                            |                                    |                                                                             |                            |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                    | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                            |
| SETOR : 23161                                                                                                                                                                | QUADRA :                           | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA :         |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                                                                                                                                                         |                                    |                                                                             |                            |
| ENDEREÇO : Rua Padre Rocha                                                                                                                                                   |                                    | NÚMERO : 14                                                                 |                            |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia  | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                            |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                            |                                                                             |                            |
| DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                              |                                    |                                                                             |                            |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                              |                                    |                                                                             |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                    |                                                                             |                            |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                    |                                                                             |                            |
| DADOS DO TERRENO                                                                                                                                                             |                                    |                                                                             |                            |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 680,00                             | TESTADA - (cf) m                                                            | 16,00                      |
| PROF. EQUIV. (Pe) :                                                                                                                                                          |                                    |                                                                             | 42,50                      |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                             | FORMATO :                                                                   | Regular                    |
| ESQUINA :                                                                                                                                                                    |                                    |                                                                             | Não                        |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | caído para os fundos de 5% até 10% |                                                                             |                            |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                               |                                                                             |                            |
| DADOS DA BENFEITORIA                                                                                                                                                         |                                    |                                                                             |                            |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial    | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 90,00 m²                   |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  |                                                                             |                            |
| COEF. PADRÃO: 1,056                                                                                                                                                          | IDADE REAL : 32 anos               | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,637                                              | CUSTO BASE (R\$): 1.428,49 |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 1                     |                                                                             |                            |
| VALOR CALCULADO (R\$) :                                                                                                                                                      | 86.481,47                          | VALOR ARBITRADO (R\$) :                                                     | 0,00                       |
| FATORES ADICIONAIS                                                                                                                                                           |                                    |                                                                             |                            |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                               | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                       |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                |                                    | ADICIONAL 04:                                                               | 1,00                       |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                               | ADICIONAL 06:                                                               | 1,00                       |
| DADOS DA TRANSAÇÃO                                                                                                                                                           |                                    |                                                                             |                            |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 690.000,00     | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.950,00                                              |                            |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Elo Imóveis                        |                                                                             |                            |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                           |                                                                             |                            |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                    | TELEFONE : (11)-46163944                                                    |                            |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00      |
| TESTADA Cf :           | -0,09              | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,00               |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 786,06     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 716,92     |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 0,9120           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997 |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| DADOS DA FICHA 11                                                                                                                                                            |                                   |                                                                             |                            |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                            |
| SETOR : 23161                                                                                                                                                                | QUADRA :                          | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA :         |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                                                                                                                                                         |                                   |                                                                             |                            |
| ENDEREÇO : Rua Tucano                                                                                                                                                        |                                   | NÚMERO : 129                                                                |                            |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                            |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                           |                                                                             |                            |
| DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                            |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                   |                                                                             |                            |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                   |                                                                             |                            |
| DADOS DO TERRENO                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                            |
| ÁREA (Ar) m²:                                                                                                                                                                | 200,00                            | TESTADA - (cf) m                                                            | 10,00                      |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                            | FORMATO :                                                                   | Regular                    |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | plano                             | ESQUINA :                                                                   | Não                        |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                              |                                                                             |                            |
| DADOS DA BENFEITORIA                                                                                                                                                         |                                   |                                                                             |                            |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial   | ÁREA CONSTRUÍDA :                                                           | 212,00 M²                  |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : e - reparos simples |                                                                             |                            |
| COEF. PADRÃO: 1,056                                                                                                                                                          | IDADE REAL : 38 anos              | COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,581                                              | CUSTO BASE (R\$): 1.428,49 |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 1                    |                                                                             |                            |
| VALOR CALCULADO (R\$):                                                                                                                                                       | 185.803,17                        | VALOR ARBITRADO (R\$):                                                      | 0,00                       |
| FATORES ADICIONAIS                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                            |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                       |
| ADICIONAL 04:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 05:                                                               | 1,00                       |
| DADOS DA TRANSAÇÃO                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                            |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00    | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                            |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | RDS Imóveis                       |                                                                             |                            |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                          | TELEFONE : (11)-35018650                                                    |                            |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                   |                                                                             |                            |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00      |
| TESTADA Cf :           | 0,00               | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,12               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | -0,10              |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 555,98     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 566,01     |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,0180           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998 |



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Cuiabá DATA : 05/09/2019  
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9  
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP  
OBSERVAÇÃO :  
IC.: 23161.33.21.0206.00.000

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      | 10,80                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade |                          |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas       | Não                      |
| <input type="checkbox"/> Área                    |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia   | em aclave de 10% até 20% |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco                     |

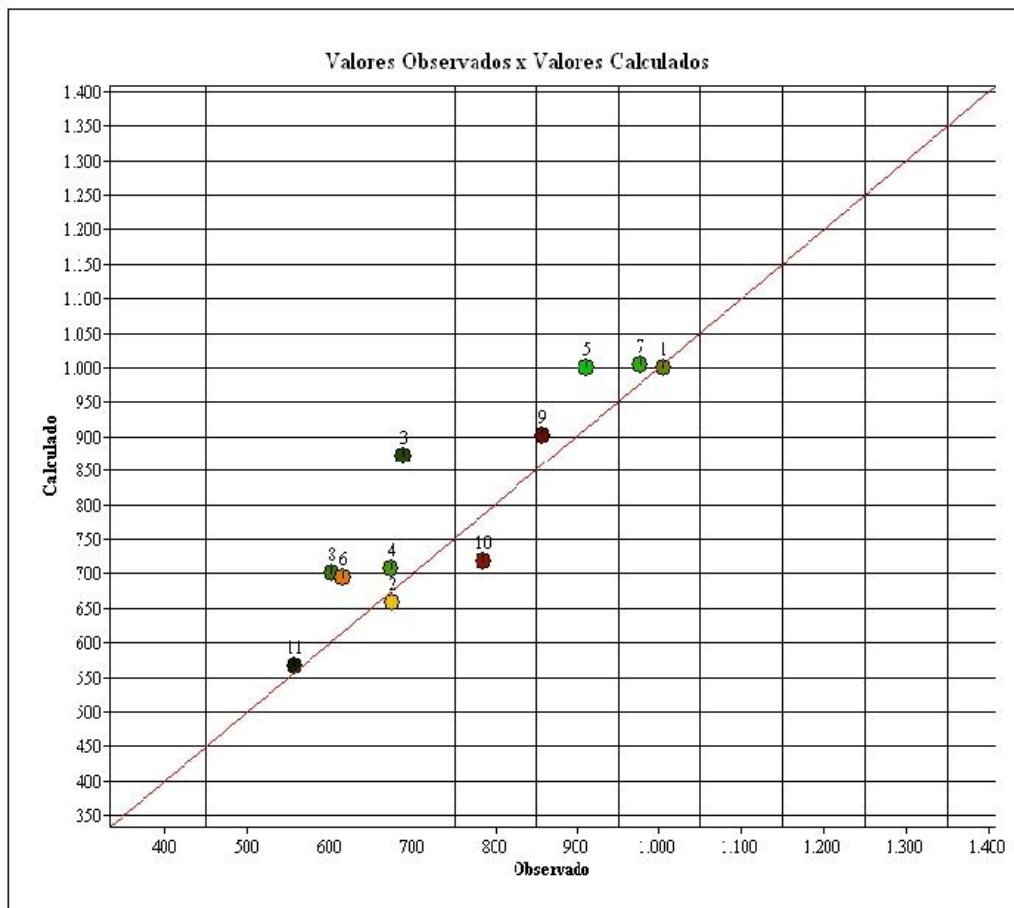
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                   | Endereço                            | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1  | Rua Ametista ,94                    | 1.006,60       | 999,56         | 0,9930             | 0,9999             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2  | Rua Aracaju ,123                    | 675,55         | 657,95         | 0,9739             | 0,9998             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3  | Rua da Amizade ,227                 | 688,23         | 871,80         | 1,2667             | 1,0002             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4  | Rua da Tranquilidade ,204           | 673,89         | 706,70         | 1,0487             | 0,9999             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5  | Rua Juiz de Fora ,185               | 913,21         | 1.000,94       | 1,0961             | 1,0000             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6  | Rua Juiz de Fora ,283               | 615,95         | 693,31         | 1,1256             | 1,0000             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7  | Rua Kamiti Yamagushi ,76            | 977,23         | 1.003,62       | 1,0270             | 0,9999             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8  | Rua Maria da Glória e Silva ,84     | 602,35         | 700,93         | 1,1637             | 1,0001             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9  | Rua Natalina Bonavita Mirizola ,172 | 859,49         | 901,34         | 1,0487             | 0,9999             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | Rua Padre Rocha ,14                 | 786,06         | 716,92         | 0,9120             | 0,9997             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 11 | Rua Tucano ,129                     | 555,98         | 566,01         | 1,0180             | 0,9998             |

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 1.006,60  | 999,56    |
| 2    | 675,55    | 657,95    |
| 3    | 688,23    | 871,80    |
| 4    | 673,89    | 706,70    |
| 5    | 913,21    | 1.000,94  |
| 6    | 615,95    | 693,31    |
| 7    | 977,23    | 1.003,62  |
| 8    | 602,35    | 700,93    |
| 9    | 859,49    | 901,34    |
| 10   | 786,06    | 716,92    |
| 11   | 555,98    | 566,01    |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Cuiabá 07 Lote 42-A da Quadra M Parque Turiguará COTIA - SP Data : 05/09/2019  
Cliente : Avaliação - venda  
Área m² : 204,10 Modalidade : Venda  
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 759,50  
Desvio Padrão : 157,79  
- 30% : 531,65  
+ 30% : 987,35

Coefficiente de Variação : 20,7800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 801,74  
Desvio Padrão : 157,73  
- 30% : 561,21  
+ 30% : 1.042,26

Coefficiente de Variação : 19,6700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 801,74

TESTADA: 0,0200

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 706,44000

PROFUNDIDADE -0,1500

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 144.184,96

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 736,49

INTERVALO MÍNIMO : 641,18

INTERVALO MÁXIMO : 866,99

INTERVALO MÁXIMO : 771,70

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS****- PAVIMENTO TÉRREO E 1º PAVIMENTO (AUTOR):**

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

$V_u = 1,056 \times R\$ 1.428,49/m^2 = R\$ 1.508,48/m^2$

Área Construída: 149,91 m<sup>2</sup>

Idade: 32 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência 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 = 149,91 m<sup>2</sup>;

V<sub>u</sub> = valor unitário = R\$ 1.508,48/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 32 anos;

I<sub>r</sub> = Vida Referencial = 70 anos;

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

$K = 0,544.$

Substituindo e calculando:

$$VB = 149,91 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.508,48/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,544 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 143.641,74}$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 144.000,00$$

*(cento e quarenta e quatro mil reais)*

Válido para setembro de 2.019.

## - 2º PAVIMENTO (RÉ):

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

$$Vu = 1,056 \times \text{R\$ } 1.428,49/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.508,48/\text{m}^2$$

Área Construída: 71,00 m<sup>2</sup>

Idade: 15 anos

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 71,00 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 1.508,48/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 15 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,709.

Substituindo e calculando:

$$VB = 71,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.508,48/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,709 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 82.168,71}$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 82.000,00$$

(cento e quarenta e quatro mil reais)

Válido para setembro de 2.019.

#### 4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT + VB**

$$VI = R\$ 144.000,00 + R\$ 144.000,00 + R\$ 82.000,00 = \underline{R\$ 370.000,00}$$

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL****R\$ 370.000,00***(trezentos e setenta mil reais)***4.5 - VALOR DO IMÓVEL (AUTOR)**

Considerando-se 50% do terreno e as benfeitorias edificadas no pavimento térreo (garagem) e 1º pavimento:

$$VI = R\$ 72.000,00 + R\$ 144.000,00 = \underline{R\$ 216.000,00}$$

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL (AUTOR)****R\$ 216.000,00***(duzentos e dezesseis mil reais)***4.6 - VALOR DO IMÓVEL (RÉ)**

Considerando-se 50% do terreno e as benfeitorias edificadas no 2º pavimento:

$$VI = R\$ 72.000,00 + R\$ 82.000,00 = \underline{R\$ 154.000,00}$$

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL (RÉ)****R\$ 154.000,00***(cento e cinquenta e quatro mil reais)*

**V - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL**

Os critérios básicos para a determinação do valor locativo de um imóvel são:

- MÉTODO COMPARATIVO;
- MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DO CAPITAL.

**A - MÉTODO COMPARATIVO**

Consiste em se estabelecer o valor locativo, mediante a pesquisa de mercado de locações semelhantes ao objeto da Ação.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- ⇒ - Localização
- ⇒ - Tipo de Imóvel
- ⇒ - Dimensões
- ⇒ - Padrão Construtivo
- ⇒ - Idade
- ⇒ - Data da Oferta

Para a fixação do valor locativo mensal pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, foi realizada criteriosa pesquisa

imobiliária na região, destacando-se dentre as fontes consultadas junto a imobiliárias, corretores, proprietários locatários e pessoas conhecedoras do mercado local.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em consonância com os dispositivos contidos na NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP, mediante aplicação dos seguintes fatores:

**A) FATOR LOCALIZAÇÃO:** Em razão da similaridade dos locais pesquisados não serão adotados coeficientes de correção em função da localização.

**B) HOMOGENEIZAÇÃO:** Na análise dos paradigmas apresentados no corpo do presente laudo, apurou-se que o processo de homogeneização mais apropriado, compreende o critério do metro quadrado médio, desconsiderando os fatores de correção pela testada, profundidade e frentes múltiplas.

**C) CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** A classificação da construção em função do padrão construtivo, estado de conservação e idade adotou-se os seguintes parâmetros:

**PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, será feita com base no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP".

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

| CLASSE                              | GRUPO            | PADRÃO                   | INTERVALO DE VALORES |       |        |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------|-------|--------|
|                                     |                  |                          | Mínimo               | Médio | Máximo |
| 1- RESIDENCIAL                      | 1.1- BARRACO     | 1.1.1- Padrão Rústico    | 0,080                | 0,090 | 0,120  |
|                                     |                  | 1.1.2- Padrão Simples    | 0,132                | 0,156 | 0,180  |
|                                     | 1.2- CASA        | 1.2.1- Padrão Rústico    | 0,380                | 0,420 | 0,480  |
|                                     |                  | 1.2.2- Padrão Proletário | 0,492                | 0,576 | 0,660  |
|                                     |                  | 1.2.3- Padrão Econômico  | 0,672                | 0,786 | 0,900  |
|                                     |                  | 1.2.4- Padrão Simples    | 0,912                | 1,056 | 1,200  |
|                                     |                  | 1.2.5- Padrão Médio      | 1,212                | 1,386 | 1,560  |
|                                     |                  | 1.2.6- Padrão Superior   | 1,572                | 1,776 | 1,980  |
|                                     |                  | 1.2.7- Padrão Fino       | 1,992                | 2,436 | 2,880  |
|                                     |                  | 1.2.8- Padrão Luxo       | Acima de 2,89        |       |        |
|                                     | 1.3- APARTAMENTO | 1.3.1- Padrão Econômico  | 0,600                | 0,810 | 1,020  |
|                                     |                  | 1.3.2- Padrão Simples    | Sem elevador         | 1,032 | 1,266  |
|                                     |                  |                          | Com elevador         | 1,260 | 1,470  |
|                                     |                  | 1.3.3- Padrão Médio      | Sem elevador         | 1,512 | 1,746  |
|                                     |                  |                          | Com elevador         | 1,692 | 1,926  |
|                                     |                  | 1.3.4- Padrão Superior   | Sem elevador         | 1,992 | 2,226  |
|                                     |                  |                          | Com elevador         | 2,172 | 2,406  |
|                                     |                  | 1.3.5- Padrão Fino       | 2,652                | 3,066 | 3,480  |
| 2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL | 2.1- ESCRITÓRIO  | 2.1.1- Padrão Econômico  | 0,600                | 0,780 | 0,960  |
|                                     |                  | 2.1.2- Padrão Simples    | Sem elevador         | 0,972 | 1,206  |
|                                     |                  |                          | Com elevador         | 1,200 | 1,410  |
|                                     |                  | 2.1.3- Padrão Médio      | Sem elevador         | 1,452 | 1,656  |
|                                     |                  |                          | Com elevador         | 1,632 | 1,836  |
|                                     |                  | 2.1.4- Padrão Superior   | Sem elevador         | 1,872 | 2,046  |
|                                     |                  |                          | Com elevador         | 2,052 | 2,286  |
|                                     |                  | 2.1.5- Padrão Fino       | 2,532                | 3,066 | 3,600  |
|                                     |                  | 2.1.6- Padrão Luxo       | Acima de 3,61        |       |        |
|                                     | 2.2- GALPÃO      | 2.2.1- Padrão Econômico  | 0,240                | 0,360 | 0,480  |
|                                     |                  | 2.2.2- Padrão Simples    | 0,492                | 0,726 | 0,960  |
|                                     |                  | 2.2.3- Padrão Médio      | 0,972                | 1,326 | 1,680  |
|                                     |                  | 2.2.4- Padrão Superior   | Acima de 1,69        |       |        |
| 3- ESPECIAL                         | 3.1- COBERTURA   | 3.1.1- Padrão Simples    | 0,080                | 0,120 | 0,180  |
|                                     |                  | 3.1.2- Padrão Médio      | 0,192                | 0,246 | 0,300  |
|                                     |                  | 3.1.3- Padrão Superior   | 0,312                | 0,456 | 0,600  |

DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO:

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

ROSS: 
$$D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

HEIDECKE: 
$$D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F<sub>oc</sub>" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

- Sendo:
- VB = Valor da benfeitoria ;
  - A = Área total construída ;
  - V<sub>u</sub> = Valor unitário da construção ;
  - F<sub>oc</sub> = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

| REF. | ESTADO DA EDIFICAÇÃO                                       | DEPRECIAÇÃO (%) |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------|
| A    | NOVO                                                       | 0,00            |
| B    | ENTRE NOVO E REGULAR                                       | 0,32            |
| C    | REGULAR                                                    | 2,52            |
| D    | ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES            | 8,09            |
| E    | NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES                            | 18,10           |
| F    | NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES              | 33,20           |
| G    | NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES                        | 52,60           |
| H    | NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR | 75,20           |
| I    | SEM VALOR                                                  | 100,00          |

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) relativa 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 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.

| Idade em %<br>da vida<br>referencial | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                      | A                     | b     | c     | d     | e     | f     | G     | h     |
| 2                                    | 0,990                 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,245 |
| 4                                    | 0,979                 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6                                    | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8                                    | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10                                   | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12                                   | 0,933                 | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14                                   | 0,920                 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16                                   | 0,907                 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18                                   | 0,894                 | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,697 | 0,424 | 0,222 |
| 20                                   | 0,880                 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22                                   | 0,866                 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24                                   | 0,851                 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26                                   | 0,836                 | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,659 | 0,396 | 0,207 |
| 28                                   | 0,821                 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30                                   | 0,805                 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32                                   | 0,789                 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,627 | 0,374 | 0,196 |
| 34                                   | 0,772                 | 0,770 | 0,763 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36                                   | 0,755                 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,604 | 0,358 | 0,187 |
| 38                                   | 0,738                 | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40                                   | 0,720                 | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42                                   | 0,702                 | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44                                   | 0,683                 | 0,681 | 0,655 | 0,628 | 0,560 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46                                   | 0,664                 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48                                   | 0,645                 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50                                   | 0,625                 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |

**D) ÁREA DE ESTACIONAMENTO:** Considerando a disponibilidade de áreas livres para utilização de estacionamento, área de manobra e depósito, etc., na homogeneização das áreas será adotada a relação de 1/10 em função da área construída.

**E) PADRÃO CONSTRUTIVO:** Na homogeneização dos elementos comparativos os transportes dos elementos comparativos foram adotados os mesmos procedimentos empregados na homogeneização do critério desenvolvido pelo Método da remuneração do Capital.

## **B - MÉTODO DA RENDA**

Consiste em se estabelecer o valor do aluguel mediante a aplicação da taxa de renda sobre o valor do imóvel.

A indiscutível comprovação de que o método comparativo deve ter primazia na determinação de valores locativos, sendo reconhecido como suplementar do método da remuneração de capitais, e em muitos casos, o método mais indicado para a determinação do valor locativo de certos tipos de imóveis, como o que está sendo avaliado.

No presente caso, a adoção do Método da Remuneração do Capital se mostra impraticável devido a possibilidade de se obter elementos comparativos de imóveis similares em número suficiente e com características equivalentes.

Desta forma, o valor locativo de mercado do imóvel em questão será determinado exclusivamente pelo Método Comparativo.

VI - VALOR LOCATIVO DE MERCADO

Na avaliação do imóvel pelo Método Comparativo, foi considerada a área total homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Para a obtenção do valor locativo, foi elaborado minucioso levantamento de valores locativos situados na mesma região geoeconômica do imóvel em estudo.

Foram selecionados 10 (dez) elementos comparativos que homogeneizado, resultou no preço unitário de locação de: R\$ 8,36/m² (oito reais e trinta e seis centavos por metro quadrado) - Válido para setembro/2019.

|                  |             |
|------------------|-------------|
| ÁREA PRIVATIVA = | 220,91 m²   |
| VALOR UNITÁRIO = | R\$ 8,36/m² |

$$VL = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VL = 220,91 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8,36 / \text{m}^2 (*) = \underline{VL = \text{R\$ } 1.846,81}$$

Em números redondos:

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL**

**R\$ 1.850,00**

(um mil, oitocentos e cinquenta reais)

Válido para SETEMBRO de 2.019.

6.1 - VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (AUTOR)

Considerando-se 50% do terreno e as benfeitorias edificadas no pavimento térreo (garagem) e 1º pavimento:

|                  |             |
|------------------|-------------|
| ÁREA PRIVATIVA = | 149,91 m²   |
| VALOR UNITÁRIO = | R\$ 8,36/m² |

$VL = 149,91 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8,36 / \text{m}^2 (*) = \underline{VL = \text{R\$ } 1.253,25}$

Em números redondos:

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (AUTOR)

R\$ 1.255,00

(um mil, duzentos e cinquenta e cinco reais)

6.2 - VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (RÉ)

Considerando-se 50% do terreno e as benfeitorias edificadas no 2º pavimento:

|                  |             |
|------------------|-------------|
| ÁREA PRIVATIVA = | 71,00 m²    |
| VALOR UNITÁRIO = | R\$ 8,36/m² |

$VL = 71,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8,36 / \text{m}^2 (*) = \underline{VL = \text{R\$ } 593,56}$

Em números redondos:

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (RÉ)

R\$ 595,00

(quinhentos e noventa e cinco reais)

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                    |                                                                             |                    |                  |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------|
| DADOS DA FICHA 1                                                                                                                                                             |                                    |                                                                             |                    |                  |        |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                    | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                    |                  |        |
| SETOR : 23161                                                                                                                                                                | QUADRA :                           | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA : |                  |        |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                                                                                                                                                         |                                    |                                                                             |                    |                  |        |
| ENDEREÇO : Rua Akita                                                                                                                                                         |                                    | NÚMERO : 117                                                                |                    |                  |        |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia  | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                    |                  |        |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                            |                                                                             |                    |                  |        |
| DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                              |                                    |                                                                             |                    |                  |        |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                              |                                    |                                                                             |                    |                  |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                    |                                                                             |                    |                  |        |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                    |                                                                             |                    |                  |        |
| DADOS DO TERRENO                                                                                                                                                             |                                    |                                                                             |                    |                  |        |
| ÁREA (Ar) M²:                                                                                                                                                                | 125,00                             | TESTADA - (cf)                                                              | 5,00               |                  |        |
| PROF. EQUIV. (Pe) :                                                                                                                                                          | 25,00                              |                                                                             |                    |                  |        |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                             | FORMATO :                                                                   | Regular            |                  |        |
| ESQUINA :                                                                                                                                                                    | Não                                |                                                                             |                    |                  |        |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | caído para os fundos de 5% até 10% |                                                                             |                    |                  |        |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                               |                                                                             |                    |                  |        |
| DADOS DA BENFEITORIA                                                                                                                                                         |                                    |                                                                             |                    |                  |        |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial    | ÁREA CONSTRUÍDA M²:                                                         | 160,00             |                  |        |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  |                                                                             |                    |                  |        |
| COEF. DE PADRÃO : 1,056                                                                                                                                                      | IDADE REAL : 28 anos               | COEF. DE DEP. (k) :                                                         | 0,672              |                  |        |
| CUSTO BASE (R\$):                                                                                                                                                            | 0,00                               |                                                                             |                    |                  |        |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 2                     |                                                                             |                    |                  |        |
| VALOR CALCULADO :                                                                                                                                                            | 0,00                               | VALOR ARBITRADO :                                                           | 0,00               |                  |        |
| FATORES ADICIONAIS                                                                                                                                                           |                                    |                                                                             |                    |                  |        |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                               | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00               |                  |        |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                               |                                                                             |                    |                  |        |
| ADICIONAL 04:                                                                                                                                                                | 1,00                               | ADICIONAL 05:                                                               | 1,00               |                  |        |
| ADICIONAL 06:                                                                                                                                                                | 1,00                               |                                                                             |                    |                  |        |
| DADOS DA TRANSAÇÃO                                                                                                                                                           |                                    |                                                                             |                    |                  |        |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00     | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.800,00                                              |                    |                  |        |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Elo Imóveis                        |                                                                             |                    |                  |        |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                           |                                                                             |                    |                  |        |
| TELEFONE :                                                                                                                                                                   | (11)-46163944                      |                                                                             |                    |                  |        |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                    |                                                                             |                    |                  |        |
| Com pavimento inferior.                                                                                                                                                      |                                    |                                                                             |                    |                  |        |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO                                                                                                                                                  |                                    |                                                                             |                    |                  |        |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                       |                                    | FATORES ADICIONAIS                                                          |                    | VALORES/VARIAÇÃO |        |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                           | 0,00                               | FT ADICIONAL 01 :                                                           | 0,00               | VALOR UNITÁRIO : | 10,13  |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :                                                                                                                                                         | -0,42                              | FT ADICIONAL 02 :                                                           | 0,00               | HOMOGENEIZAÇÃO : | 9,70   |
| PADRÃO Fp :                                                                                                                                                                  | 0,00                               | FT ADICIONAL 03 :                                                           | 0,00               | VARIAÇÃO :       | 0,9583 |
| VAGAS                                                                                                                                                                        | 0,00                               | FT ADICIONAL 04 :                                                           | 0,00               |                  |        |
|                                                                                                                                                                              |                                    | FT ADICIONAL 05 :                                                           | 0,00               |                  |        |
|                                                                                                                                                                              |                                    | FT ADICIONAL 06 :                                                           | 0,00               |                  |        |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                     |                                                                             |                    |                  |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------|
| DADOS DA FICHA 2                                                                                                                                                             |                                     |                                                                             |                    |                  |        |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                    |                  |        |
| SETOR :23161                                                                                                                                                                 | QUADRA :                            | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA : |                  |        |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                                                                                                                                                         |                                     |                                                                             |                    |                  |        |
| ENDEREÇO : Rua Amapá                                                                                                                                                         |                                     | NÚMERO : 461                                                                |                    |                  |        |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia   | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                    |                  |        |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                             |                                                                             |                    |                  |        |
| DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                              |                                     |                                                                             |                    |                  |        |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                              |                                     |                                                                             |                    |                  |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                     |                                                                             |                    |                  |        |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                     |                                                                             |                    |                  |        |
| DADOS DO TERRENO                                                                                                                                                             |                                     |                                                                             |                    |                  |        |
| ÁREA (Ar) M²:                                                                                                                                                                | 125,00                              | TESTADA - (cf)                                                              | 5,00               |                  |        |
| PROF. EQUIV. (Pe) :                                                                                                                                                          | 25,00                               |                                                                             |                    |                  |        |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                              | FORMATO :                                                                   | Regular            |                  |        |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | caído para os fundos de 10% até 20% |                                                                             |                    |                  |        |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                                |                                                                             |                    |                  |        |
| DADOS DA BENFEITORIA                                                                                                                                                         |                                     |                                                                             |                    |                  |        |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial     | ÁREA CONSTRUÍDA M²:                                                         | 160,00             |                  |        |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : c - regular           |                                                                             |                    |                  |        |
| COEF. DE PADRÃO : 1,056                                                                                                                                                      | IDADE REAL : 10 anos                | COEF. DE DEP. (k) :                                                         | 0,916              |                  |        |
| CUSTO BASE (R\$):                                                                                                                                                            | 0,00                                |                                                                             |                    |                  |        |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS :2                       |                                                                             |                    |                  |        |
| VALOR CALCULADO :                                                                                                                                                            | 0,00                                | VALOR ARBITRADO :                                                           | 0,00               |                  |        |
| FATORES ADICIONAIS                                                                                                                                                           |                                     |                                                                             |                    |                  |        |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                                | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00               |                  |        |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                                | ADICIONAL 04:                                                               | 1,00               |                  |        |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                                | ADICIONAL 06:                                                               | 1,00               |                  |        |
| DADOS DA TRANSAÇÃO                                                                                                                                                           |                                     |                                                                             |                    |                  |        |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 0,00            | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 2.500,00                                              |                    |                  |        |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Elo Imóveis                         |                                                                             |                    |                  |        |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                            |                                                                             |                    |                  |        |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 | TELEFONE : (11)-46163944            |                                                                             |                    |                  |        |
| Com pavimento inferior.                                                                                                                                                      |                                     |                                                                             |                    |                  |        |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO                                                                                                                                                  |                                     |                                                                             |                    |                  |        |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                       |                                     | FATORES ADICIONAIS                                                          |                    | VALORES/VARIAÇÃO |        |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                           | 0,00                                | FT ADICIONAL 01 :                                                           | 0,00               | VALOR UNITÁRIO : | 14,06  |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :                                                                                                                                                         | -3,43                               | FT ADICIONAL 02 :                                                           | 0,00               | HOMOGENEIZAÇÃO : | 10,64  |
| PADRÃO Fp :                                                                                                                                                                  | 0,00                                | FT ADICIONAL 03 :                                                           | 0,00               | VARIAÇÃO :       | 0,7563 |
| VAGAS                                                                                                                                                                        | 0,00                                | FT ADICIONAL 04 :                                                           | 0,00               |                  |        |
|                                                                                                                                                                              |                                     | FT ADICIONAL 05 :                                                           | 0,00               |                  |        |
|                                                                                                                                                                              |                                     | FT ADICIONAL 06 :                                                           | 0,00               |                  |        |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| DADOS DA FICHA 3                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                        |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                        |
| SETOR :23161                                                                                                                                                                 | QUADRA :                          | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA :     |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                                                                                                                                                         |                                   |                                                                             |                        |
| ENDEREÇO : Rua Ametista                                                                                                                                                      |                                   | NÚMERO : 94                                                                 |                        |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                        |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                           |                                                                             |                        |
| DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                        |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                   |                                                                             |                        |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                   |                                                                             |                        |
| DADOS DO TERRENO                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                        |
| ÁREA (Ar) M²:                                                                                                                                                                | 200,00                            | TESTADA - (cf)                                                              | 8,00                   |
| PROF. EQUIV. (Pe) :                                                                                                                                                          | 25,00                             |                                                                             |                        |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                            | FORMATO :                                                                   | Regular                |
| ESQUINA :                                                                                                                                                                    | Não                               |                                                                             |                        |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | caído para os fundos até 5%       |                                                                             |                        |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                              |                                                                             |                        |
| DADOS DA BENFEITORIA                                                                                                                                                         |                                   |                                                                             |                        |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial   | ÁREA CONSTRUÍDA M²:                                                         | 235,00                 |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : c - regular         |                                                                             |                        |
| COEF. DE PADRÃO : 1,060                                                                                                                                                      | IDADE REAL : 8 anos               | COEF. DE DEP. (k) : 0,930                                                   | CUSTO BASE (R\$): 0,00 |
| VAGAS : 4                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS :2                     |                                                                             |                        |
| VALOR CALCULADO :                                                                                                                                                            | 0,00                              | VALOR ARBITRADO :                                                           | 0,00                   |
| FATORES ADICIONAIS                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                        |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                   |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 04:                                                               | 1,00                   |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 06:                                                               | 1,00                   |
| DADOS DA TRANSAÇÃO                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                        |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 590.000,00    | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 2.800,00                                              |                        |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Maria do Carmo Imóveis            |                                                                             |                        |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                          | TELEFONE : (11)-46169122                                                    |                        |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                   |                                                                             |                        |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO       |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00                   | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| FT ADICIONAL 02 : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| FT ADICIONAL 05 : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                        |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | -2,70                  | VALOR UNITÁRIO : 10,72 |
| PADRÃO Fp :            | 0,00                   | HOMOGENEIZAÇÃO : 5,88  |
| VAGAS                  | -2,14                  | VARIAÇÃO : 0,5480      |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA :COTIA - SP - 2016

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA :05/09/2019

SETOR :23161QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL :0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :Rua da Amizade

NÚMERO :199

COMP.:

BAIRRO :Parque Turiguará - Cotia

CIDADE :COTIA - 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) M²:200,00TESTADA - (cf)10,00PROF. EQUIV. (Pe):20,00

ACESSIBILIDADE :DiretaFORMATO :RegularESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :em aclave de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO :CasaUSO DA EDIFICAÇÃO :ResidencialÁREA CONSTRUÍDA M²:100,00

PADRÃO CONSTR.:casa simplesCONSERVAÇÃO :c - regular

COEF. DE PADRÃO :1,060IDADE REAL :5 anosCOEF. DE DEP. (k):0,950CUSTO BASE (R\$):0,00

VAGAS :2PAVIMENTOS :3

VALOR CALCULADO :0,00VALOR ARBITRADO :0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :OfertaVALOR VENDA (R\$) :0,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) :1.300,00

IMOBILIÁRIA :Valdomiro Lucas Imóveis

CONTATO :corretorTELEFONE : (11)-46161690

OBSERVAÇÃO :

Casa em oferta para locação no 2º pavimento e terraço no 3º pavimento.

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO |       |                    |      |                  |        |
|-----------------------------|-------|--------------------|------|------------------|--------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP      |       | FATORES ADICIONAIS |      | VALORES/VARIAÇÃO |        |
| LOCALIZAÇÃO Floc :          | 0,00  | FT ADICIONAL 01 :  | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 11,70  |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :        | -3,08 | FT ADICIONAL 02 :  | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 8,62   |
| PADRÃO Fp :                 | 0,00  | FT ADICIONAL 03 :  | 0,00 | VARIAÇÃO :       | 0,7364 |
| VAGAS                       | 0,00  | FT ADICIONAL 04 :  | 0,00 |                  |        |
|                             |       | FT ADICIONAL 05 :  | 0,00 |                  |        |
|                             |       | FT ADICIONAL 06 :  | 0,00 |                  |        |

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/09/2019 às 12:04 , sob o número WCOA19701022335 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001830-69.2019.8.26.0152 e código 5171C70.

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| DADOS DA FICHA 5                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                    |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                    |
| SETOR :23161                                                                                                                                                                 | QUADRA :                          | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                                                                                                                                                         |                                   |                                                                             |                    |
| ENDEREÇO : Rua da Amizade                                                                                                                                                    |                                   | NÚMERO : 42                                                                 |                    |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                    |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                           |                                                                             |                    |
| DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                    |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                   |                                                                             |                    |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                   |                                                                             |                    |
| DADOS DO TERRENO                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                    |
| ÁREA (Ar) M²:                                                                                                                                                                | 125,00                            | TESTADA - (cf)                                                              | 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 M²:                                                         | 130,00             |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : c - regular         |                                                                             |                    |
| COEF. DE PADRÃO : 1,060                                                                                                                                                      | IDADE REAL : 20 anos              | COEF. DE DEP. (k) :                                                         | 0,840              |
| CUSTO BASE (R\$):                                                                                                                                                            | 0,00                              |                                                                             |                    |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS:3                      |                                                                             |                    |
| VALOR CALCULADO :                                                                                                                                                            | 0,00                              | VALOR ARBITRADO :                                                           | 0,00               |
| FATORES ADICIONAIS                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                    |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00               |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 04:                                                               | 1,00               |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 06:                                                               | 1,00               |
| DADOS DA TRANSAÇÃO                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                    |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 0,00          | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.500,00                                              |                    |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Valéria Aparecida Pereira Imóveis |                                                                             |                    |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                          | TELEFONE : (11)-34065940                                                    |                    |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                   |                                                                             |                    |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO       |
|------------------------|--------------------|------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| FT ADICIONAL 02 :      | 0,00               | VALOR UNITÁRIO : 10,38 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | -2,01              | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FT ADICIONAL 04 :      | 0,00               | HOMOGENEIZAÇÃO : 8,38  |
| PADRÃO Fp :            | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| FT ADICIONAL 06 :      | 0,00               | VARIAÇÃO : 0,8067      |
| VAGAS                  | 0,00               |                        |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| DADOS DA FICHA 6                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                    |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                    |
| SETOR :23161                                                                                                                                                                 | QUADRA :                          | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                                                                                                                                                         |                                   |                                                                             |                    |
| ENDEREÇO : Rua da Tranquilidade                                                                                                                                              |                                   | NÚMERO : 204                                                                |                    |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                    |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                           |                                                                             |                    |
| DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                    |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                   |                                                                             |                    |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                   |                                                                             |                    |
| DADOS DO TERRENO                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                    |
| ÁREA (Ar) M²:                                                                                                                                                                | 125,00                            | TESTADA - (cf)                                                              | 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 M²:                                                         | 140,00             |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : c - regular         |                                                                             |                    |
| COEF. DE PADRÃO : 1,056                                                                                                                                                      | IDADE REAL : 20 anos              | COEF. DE DEP. (k) :                                                         | 0,837              |
| CUSTO BASE (R\$):                                                                                                                                                            | 0,00                              |                                                                             |                    |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS :2                     |                                                                             |                    |
| VALOR CALCULADO :                                                                                                                                                            | 0,00                              | VALOR ARBITRADO :                                                           | 0,00               |
| FATORES ADICIONAIS                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                    |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00               |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 04:                                                               | 1,00               |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 06:                                                               | 1,00               |
| DADOS DA TRANSAÇÃO                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                    |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00    | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.500,00                                              |                    |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Elo Imóveis                       |                                                                             |                    |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                          | TELEFONE : (11)-46163944                                                    |                    |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                   |                                                                             |                    |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO       |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00                   | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| FT ADICIONAL 02 : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| FT ADICIONAL 05 : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                        |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | -1,84                  | VALOR UNITÁRIO : 9,64  |
| PADRÃO Fp :            | 0,00                   | HOMOGENEIZAÇÃO : 7,80  |
| VAGAS                  | 0,00                   | VARIAÇÃO : 0,8088      |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                    |                  |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------|
| DADOS DA FICHA 7                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                    |                  |        |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                    |                  |        |
| SETOR :23161                                                                                                                                                                 | QUADRA :                          | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA : |                  |        |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                                                                                                                                                         |                                   |                                                                             |                    |                  |        |
| ENDEREÇO : Rua dos Canários                                                                                                                                                  |                                   | NÚMERO : 386                                                                |                    |                  |        |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                    |                  |        |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                           |                                                                             |                    |                  |        |
| DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                    |                  |        |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                    |                  |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                   |                                                                             |                    |                  |        |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                   |                                                                             |                    |                  |        |
| DADOS DO TERRENO                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                    |                  |        |
| ÁREA (Ar) M²:                                                                                                                                                                | 250,00                            | TESTADA - (cf)                                                              | 10,00              |                  |        |
| PROF. EQUIV. (Pe) :                                                                                                                                                          | 25,00                             |                                                                             |                    |                  |        |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                            | FORMATO :                                                                   | Regular            |                  |        |
| ESQUINA :                                                                                                                                                                    | Não                               |                                                                             |                    |                  |        |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | plano                             |                                                                             |                    |                  |        |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                              |                                                                             |                    |                  |        |
| DADOS DA BENFEITORIA                                                                                                                                                         |                                   |                                                                             |                    |                  |        |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial   | ÁREA CONSTRUÍDA M²:                                                         | 180,00             |                  |        |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : c - regular         |                                                                             |                    |                  |        |
| COEF. DE PADRÃO : 1,060                                                                                                                                                      | IDADE REAL : 20 anos              | COEF. DE DEP. (k) :                                                         | 0,840              |                  |        |
| CUSTO BASE (R\$):                                                                                                                                                            | 0,00                              |                                                                             |                    |                  |        |
| VAGAS : 1                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS :2                     |                                                                             |                    |                  |        |
| VALOR CALCULADO:                                                                                                                                                             | 0,00                              | VALOR ARBITRADO:                                                            | 0,00               |                  |        |
| FATORES ADICIONAIS                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                    |                  |        |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00               |                  |        |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 04:                                                               | 1,00               |                  |        |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 06:                                                               | 1,00               |                  |        |
| DADOS DA TRANSAÇÃO                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                    |                  |        |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00    | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.500,00                                              |                    |                  |        |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Elo Imóveis                       |                                                                             |                    |                  |        |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                          | TELEFONE : (11)-46163944                                                    |                    |                  |        |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                   |                                                                             |                    |                  |        |
| Com 5 casas locadas no terreno.                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                    |                  |        |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO                                                                                                                                                  |                                   |                                                                             |                    |                  |        |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                                                                                                                                                       |                                   | FATORES ADICIONAIS                                                          |                    | VALORES/VARIAÇÃO |        |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                                                                                                                                                           | 0,00                              | FT ADICIONAL 01 :                                                           | 0,00               | VALOR UNITÁRIO : | 7,50   |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :                                                                                                                                                         | -1,45                             | FT ADICIONAL 02 :                                                           | 0,00               | HOMOGENEIZAÇÃO : | 6,80   |
| PADRÃO Fp :                                                                                                                                                                  | 0,00                              | FT ADICIONAL 03 :                                                           | 0,00               | VARIAÇÃO :       | 0,9067 |
| VAGAS                                                                                                                                                                        | 0,75                              | FT ADICIONAL 04 :                                                           | 0,00               |                  |        |
|                                                                                                                                                                              |                                   | FT ADICIONAL 05 :                                                           | 0,00               |                  |        |
|                                                                                                                                                                              |                                   | FT ADICIONAL 06 :                                                           | 0,00               |                  |        |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                   |                                                                             |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| DADOS DA FICHA 8                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                    |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                    |
| SETOR :23161                                                                                                                                                                 | QUADRA :                          | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                                                                                                                                                         |                                   |                                                                             |                    |
| ENDEREÇO : Rua Urupês                                                                                                                                                        |                                   | NÚMERO : 503                                                                |                    |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                    |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                           |                                                                             |                    |
| DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                    |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                              |                                   |                                                                             |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                   |                                                                             |                    |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                   |                                                                             |                    |
| DADOS DO TERRENO                                                                                                                                                             |                                   |                                                                             |                    |
| ÁREA (Ar) M²:                                                                                                                                                                | 140,00                            | TESTADA - (cf)                                                              | 5,00               |
| PROF. EQUIV. (Pe) :                                                                                                                                                          | 28,00                             |                                                                             |                    |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                            | FORMATO :                                                                   | Regular            |
| ESQUINA :                                                                                                                                                                    | plano                             | Não                                                                         |                    |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | seco                              |                                                                             |                    |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               |                                   |                                                                             |                    |
| DADOS DA BENFEITORIA                                                                                                                                                         |                                   |                                                                             |                    |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial   | ÁREA CONSTRUÍDA M²:                                                         | 140,00             |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : c - regular         |                                                                             |                    |
| COEF. DE PADRÃO : 1,060                                                                                                                                                      | IDADE REAL : 20 anos              | COEF. DE DEP. (k) :                                                         | 0,840              |
| CUSTO BASE (R\$):                                                                                                                                                            | 0,00                              |                                                                             |                    |
| VAGAS : 2                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS :1                     |                                                                             |                    |
| VALOR CALCULADO :                                                                                                                                                            | 0,00                              | VALOR ARBITRADO :                                                           | 0,00               |
| FATORES ADICIONAIS                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                    |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00               |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 04:                                                               | 1,00               |
| ADICIONAL 05:                                                                                                                                                                | 1,00                              | ADICIONAL 06:                                                               | 1,00               |
| DADOS DA TRANSAÇÃO                                                                                                                                                           |                                   |                                                                             |                    |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 0,00          | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.599,00                                              |                    |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Eduardo Oliveira Imóveis          |                                                                             |                    |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                          | TELEFONE : (11)-947506911                                                   |                    |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                   |                                                                             |                    |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO       |
|------------------------|--------------------|------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| FT ADICIONAL 02 :      | 0,00               | VALOR UNITÁRIO : 10,28 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | -1,99              | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FT ADICIONAL 04 :      | 0,00               | HOMOGENEIZAÇÃO : 8,29  |
| PADRÃO Fp :            | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| FT ADICIONAL 06 :      | 0,00               | VARIAÇÃO : 0,8067      |
| VAGAS                  | 0,00               |                        |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                       |                                                   |                                                                             |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| DADOS DA FICHA 9                                                                                                                                                             |                                                   |                                                                             |                           |
| NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2016                                                                                                                                       |                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019 |                           |
| SETOR : 23181                                                                                                                                                                | QUADRA :                                          | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                                                      | CHAVE GEOGRÁFICA :        |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                                                                                                                                                         |                                                   |                                                                             |                           |
| ENDEREÇO : Rua Uva                                                                                                                                                           |                                                   | NÚMERO : 50                                                                 |                           |
| COMP.:                                                                                                                                                                       | BAIRRO : Parque Turiguará - Cotia                 | CIDADE : COTIA - SP                                                         |                           |
| CEP :                                                                                                                                                                        | UF : SP                                           |                                                                             |                           |
| DADOS DA REGIÃO                                                                                                                                                              |                                                   |                                                                             |                           |
| MELHORAMENTOS :                                                                                                                                                              |                                                   |                                                                             |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                                   |                                                                             |                           |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO                                     |                                                   |                                                                             |                           |
| DADOS DO TERRENO                                                                                                                                                             |                                                   |                                                                             |                           |
| ÁREA (Ar) M²:                                                                                                                                                                | 125,00                                            | TESTADA - (cf)                                                              | 5,00                      |
| PROF. EQUIV. (Pe) :                                                                                                                                                          | 25,00                                             |                                                                             |                           |
| ACESSIBILIDADE :                                                                                                                                                             | Direta                                            | FORMATO :                                                                   | Regular                   |
| ESQUINA :                                                                                                                                                                    | Não                                               |                                                                             |                           |
| TOPOGRAFIA :                                                                                                                                                                 | em aclave até 5%                                  |                                                                             |                           |
| CONSISTÊNCIA :                                                                                                                                                               | seco                                              |                                                                             |                           |
| DADOS DA BENFEITORIA                                                                                                                                                         |                                                   |                                                                             |                           |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                                                                                                                                                    | USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial                   | ÁREA CONSTRUÍDA M²:                                                         | 100,00                    |
| PADRÃO CONSTR.: casa simples                                                                                                                                                 | CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples |                                                                             |                           |
| COEF. DE PADRÃO :                                                                                                                                                            | 1,060                                             | IDADE REAL : 30 anos                                                        | COEF. DE DEP. (k) : 0,710 |
| CUSTO BASE (R\$):                                                                                                                                                            | 0,00                                              |                                                                             |                           |
| VAGAS : 1                                                                                                                                                                    | PAVIMENTOS : 2                                    |                                                                             |                           |
| VALOR CALCULADO :                                                                                                                                                            | 0,00                                              | VALOR ARBITRADO :                                                           | 0,00                      |
| FATORES ADICIONAIS                                                                                                                                                           |                                                   |                                                                             |                           |
| ADICIONAL 01:                                                                                                                                                                | 1,00                                              | ADICIONAL 02:                                                               | 1,00                      |
| ADICIONAL 03:                                                                                                                                                                | 1,00                                              |                                                                             |                           |
| ADICIONAL 04:                                                                                                                                                                | 1,00                                              | ADICIONAL 05:                                                               | 1,00                      |
| ADICIONAL 06:                                                                                                                                                                | 1,00                                              |                                                                             |                           |
| DADOS DA TRANSAÇÃO                                                                                                                                                           |                                                   |                                                                             |                           |
| NATUREZA : Oferta                                                                                                                                                            | VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00                    | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.000,00                                              |                           |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                | Elo Imóveis                                       |                                                                             |                           |
| CONTATO :                                                                                                                                                                    | corretor                                          |                                                                             | TELEFONE : (11)-46163944  |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                 |                                                   |                                                                             |                           |
| Com pavimento inferior.                                                                                                                                                      |                                                   |                                                                             |                           |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO       |
|------------------------|--------------------|------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | -0,74              | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp :            | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| VAGAS                  | 0,90               | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 9,00  |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 9,16  |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,0177      |



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Cuiabá, nº 07  
DATA : 05/09/2019  
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP  
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITO0,8  
OBSERVAÇÃO :  
IC.: 23161.33.21.0206.00.000

FATORES

| FATOR                                             | ÍNDICE                                                |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização   | 1,00                                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 32<br>Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão        | casa simples                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas         | Vagas 2<br>Acréscimo0,1                               |

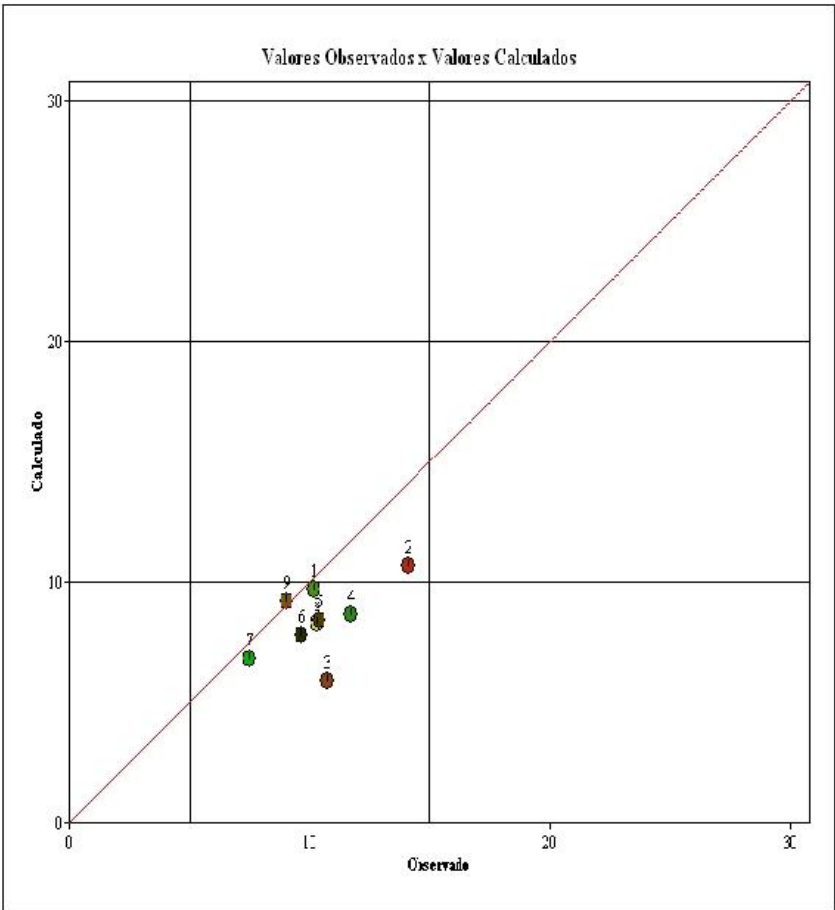
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                  | Endereço                  | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|---------------------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Akita ,117            | 10,13          | 9,70           | 0,9583   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Amapá ,461            | 14,06          | 10,64          | 0,7563   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Ametista ,94          | 10,72          | 5,88           | 0,5480   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua da Amizade ,199       | 11,70          | 8,62           | 0,7364   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua da Amizade ,42        | 10,38          | 8,38           | 0,8067   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua da Tranquilidade ,204 | 9,64           | 7,80           | 0,8088   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | Rua dos Canários ,386     | 7,50           | 6,80           | 0,9067   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8 | Rua Urupês ,503           | 10,28          | 8,29           | 0,8067   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9 | Rua Uva ,50               | 9,00           | 9,16           | 1,0177   |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X     | Y     |
|------|-------|-------|
| 1    | 10,13 | 9,70  |
| 2    | 14,06 | 10,64 |
| 3    | 10,72 | 5,88  |
| 4    | 11,70 | 8,62  |
| 5    | 10,38 | 8,38  |
| 6    | 9,64  | 7,80  |
| 7    | 7,50  | 6,80  |
| 8    | 10,28 | 8,29  |
| 9    | 9,00  | 9,16  |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Cuiabá 07 Lote 42-A da Quadra M Parque Turiguará COTIA - SP Data : 05/09/2019  
Cliente : Avaliação - locativos  
Área terreno m² : 204,10 Edificação m² : 220,91 Modalidade : Locação  
Distribuição espacial

| VALORES UNITÁRIOS                  | VALORES HOMOGENEIZADOS             |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Média Unitários : 10,38            | Média Unitários : 8,36             |
| Desvio Padrão : 1,81               | Desvio Padrão : 1,44               |
| - 30% : 7,27                       | - 30% : 5,85                       |
| + 30% : 13,49                      | + 30% : 10,87                      |
| Coefficiente de Variação : 17,4500 | Coefficiente de Variação : 17,2300 |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO              |                                    |

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

|                                          |                                          |
|------------------------------------------|------------------------------------------|
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II                |                                          |
| FORMAÇÃO DOS VALORES                     |                                          |
| MÉDIA SANEADA (R\$): 8,36                | VALOR TOTAL (R\$) : 1.846,81             |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8,36000         | INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando |
| INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma | INTERVALO MÍNIMO : 7,69                  |
| INTERVALO MÍNIMO : 7,69                  | INTERVALO MÁXIMO : 9,03                  |
| INTERVALO MÁXIMO : 9,03                  |                                          |
| GRAU DE PRECISÃO                         |                                          |
| GRAU DE PRECISÃO: III                    |                                          |

6.3 - VALOR LOCATIVOS PARA A DATA DA CITAÇÃO

Para a apuração de 50% dos valores locativos para a data da citação, que se deu em 06/11/2017, será aplicada a retroação monetária pelo IGP-M/FGV - Índice Geral de Preços do Mercado, em percentual anual, cuja variação entre duas datas é calculada pelo acúmulo dos valores no período, expressos a seguir:

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| Índice novembro / 2017 = 1.569,2643              |
| Índice julho/agosto/setembro / 2019 = 1.784,7243 |

ALUGUEL TOTAL:

$R\$ 1.850,00 \times (1.569,2643/1.784,7243) = R\$ 1.626,65$

METADE IDEAL (50%) = R\$ 813,32

Válido para NOVEMBRO / 2017

ALUGUEL (PAV. TÉRREO E 1º PAVIMENTO):

$R\$ 1.255,00 \times (1.569,2643/1.784,7243) = R\$ 1.103,49$

METADE IDEAL (50%) = R\$ 551,74

Válido para NOVEMBRO / 2017

ALUGUEL (2º PAVIMENTO):

$R\$ 595,00 \times (1.569,2643/1.784,7243) = R\$ 523,16$

METADE IDEAL (50%) = R\$ 261,58

Válido para NOVEMBRO / 2017

VII - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, valor de mercado para o terreno e benfeitorias, e ao valor locativo para a metade ideal (50%) para a data da citação, que se deu em 06/11/2017, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **PEDRO LINCOYAN MORALES TORRES**, em face de **ANA MARIA ULLOA MUNOZ**, corresponde a:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Matrícula nº 49.504, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia / SP  
Rua Cuiabá, nº 07 - Lote 42 - A da Quadra M, Pq. Turiguará - Cotia, SP  
R\$ 370.000,00

(trezentos e setenta mil reais)

**VALOR TOTAL DO TERRENO:**

R\$ 144.000,00

(cento e quarenta e quatro mil reais)

**VALOR DAS BENFEITORIAS (PAVIMENTO TÉRREO E 1º PAVIMENTO):**

R\$ 144.000,00

(cento e quarenta e quatro mil reais)

**VALOR DAS BENFEITORIAS (2º PAVIMENTO):**

R\$ 82.000,00

(oitenta e dois mil reais)

**VALOR DO IMÓVEL (AUTOR) - 50% DO TERRENO E BENFEITORIAS:**

R\$ 216.000,00

(duzentos e dezesseis mil reais)

**VALOR DO IMÓVEL (RÉ) - 50% DO TERRENO E BENFEITORIAS:**

R\$ 154.000,00

(cento e cinquenta e quatro mil reais)

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (TOTAL):**

**R\$ 1.850,00**

*(um mil, oitocentos e cinquenta reais)*

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (PAVIMENTO TÉRREO E 1º PAVIMENTO):**

**R\$ 1.255,00**

*(um mil, duzentos e cinquenta e cinco reais)*

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (2º PAVIMENTO):**

**R\$ 595,00**

*(quinhentos e noventa e cinco reais)*

**Válido para SETEMBRO / 2019.**

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (TOTAL):**

**R\$ 1.626,65**

*(um mil, seiscentos e vinte e seis reais e sessenta e cinco centavos)*

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (PAVIMENTO TÉRREO E 1º PAVIMENTO):**

**R\$ 1.103,49**

*(um mil, cento e três reais e quarenta e nove centavos)*

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (2º PAVIMENTO):**

**R\$ 523,16**

*(quinhentos e vinte e três reais e dezesseis centavos)*

**Válido para NOVEMBRO / 2017 - data da citação.**



**VIII - ENCERRAMENTO**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 91 (noventa e uma) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Cotia, 06 de setembro de 2019.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**