

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul – SP

Autos nº 1007110-94.2017.8.26.0565

Cassio Bianchi Machado, Engenheiro, CREA-SP nº 0601765173, perito judicial nomeado nos Autos à fl. 1986, da ação movida por Geron Construtora e Incorporadora Ltda. contra Senarc – Serviço Nacional de Teleatendimento Ao Cliente Ltda., representada por Fabio Amâncio e outros, vem à presença de V.Ex.^a, **em atendimento à decisão de fls. 2059**, após estudos realizados e exame da matéria vem encaminhar para consideração o presente:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 27 de novembro de 2023



Eng.º Cassio Bianchi Machado

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

- **4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul – SP**
- **Processo:** 1007110-94.2017.8.26.0565
- **Exequente:** Gerson Construtora e Incorporadora Ltda.
- **Executado:** Senarc – Serviço Nacional de Teletendimento Ao Cliente Ltda., representada por Fabio Amâncio e outros
- **Objetivo:** Avaliação de imóvel urbano

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. DESPACHO SANEADOR.....	4
3. METODOLOGIA	4
4. VISTORIA	5
5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO	8
6. AVALIAÇÃO.....	9
7. CONCLUSÃO	18
8. QUESITOS	19
9. ENCERRAMENTO.....	21

ANEXO A: PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO B: RESUMO DA AVALIAÇÃO

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo Técnico de Avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua Guia Lopes, nº 138, Bairro Osvaldo Cruz, município de São Caetano do Sul/SP, objeto da matrícula nº 27.639 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e objeto do Certidão de Penhora de fls. 1886/1888 dos autos.

1.2. QUESITOS

- Exequente: Não formulou
- Executado: Formulou às fls. 2068/2069

1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS

- Exequente: Não indicou.
- Executado: Não indicou.

2. DESPACHO SANEADOR

O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia determinada na R. Decisão de fls. 2059 necessária a determinar o valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 27.639 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e Certidão de Penhora de fls. 1886/1888 dos autos.

3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende a seguinte norma:

1. Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
2. Norma Técnica de Avaliação de Imóveis Urbanos – 14.653-2/2019

Eng.º Cassio Bianchi Machado

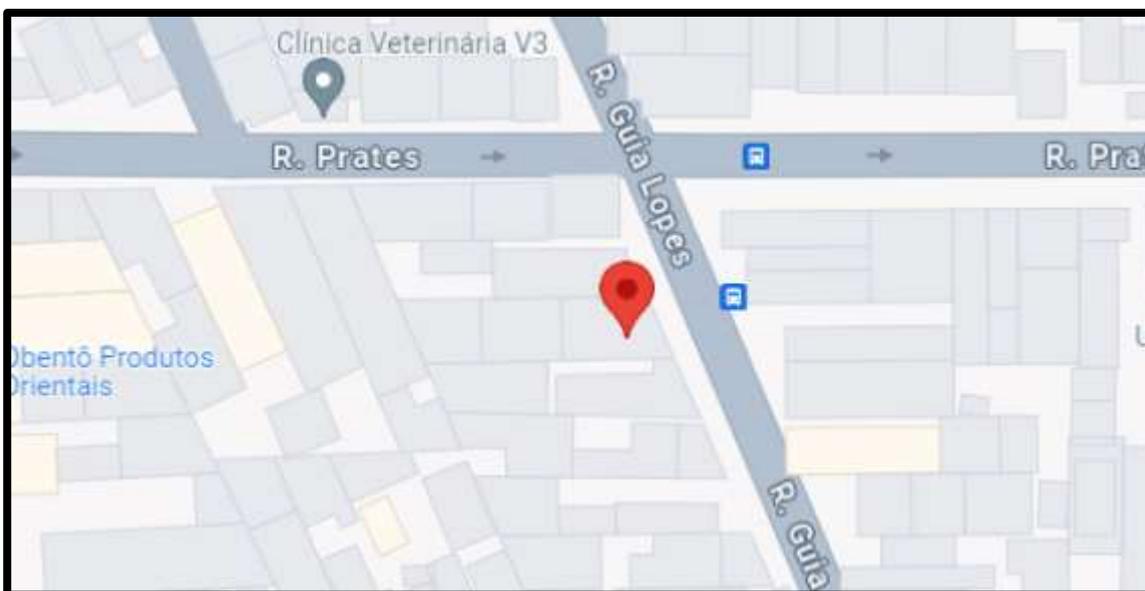
Perícias e Avaliações Técnicas

4. VISTORIA

No dia 26 de outubro de 2023, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria externa ao imóvel objeto deste laudo, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este labor, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta, pois não foi permitido o acesso ao imóvel.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado Rua Guia Lopes, nº 138, Bairro Osvaldo Cruz, município de São Caetano do Sul/SP, no local a seguir ilustrado:



Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas



Foto nº 1: Vista da fachada do imóvel sob nº 138 da Rua Guia Lopes, objeto da matrícula nº 27.639 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Resumo dos documentos juntados ao processo:

→ Documento 01

Fonte: fls. 1947/1952 dos autos.

Data: 16/06/2003

Doc.: Matrícula do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP

Matrícula nº 27.639 – Registro Anterior: R.5/1.138 deste Registro

Proprietário: Celso Amancio e outros

IMÓVEL:

Matrícula 27.639	ficha 1	ESTADO DE SÃO PAULO S. C. do Sul, 16 de junho de 2003.
<p>IMÓVEL:- "Um terreno, sem benfeitorias, destacado de área maior, na planta de desdobro designado lote B, situado na Rua Guia Lopes, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, medindo 5,00m (cinco metros) de frente, igual largura nos fundos, por 44,00m (quarenta e quatro metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados), confrontando, de quem de frente o olha, do lado direito com o prédio nºs 128 e 132 da Rua Guia Lopes, do lado esquerdo com o remanescente do lote, na planta de desdobro designado lote A, e nos fundos com o prédio nº 220 da Rua Prates, estando cadastrado na Prefeitura Municipal local, conforme inscrição nº 07.037.094."</p>		

AV. 1/27.639.	S.C. do Sul, 16 de junho de 2003.
<p>EDIFICAÇÃO:- "Nos termos do requerimento supra, e tendo em vista o habite-se definitivo nº 0527/2003, expedido aos 24 de março de 2003, pela Prefeitura Municipal local, no processo nº 5.225/2001, D.O.S.M. nº 126/2001, protocolados e microfilmados sob nº 61.457, procede-se à presente averbação para constar que sobre o terreno desta matrícula, foi construído o prédio nº 138 da Rua Guia Lopes, com 205,75m² de área construída, estando regular perante o INSS, nos termos da CND nº 016792003-21032040, expedida aos 25 de março de 2003, a qual fica arquivada neste 2º Oficial de Registro, importando dita construção em R\$120.000,00."</p>	

Observação 1: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel avaliando.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

6. AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado do imóvel situado à Rua Guia Lopes, nº 138, Bairro Osvaldo Cruz, município de São Caetano do Sul/SP, objeto da matrícula nº 27.639 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e objeto do Certidão de Penhora de fls. 1886/1888 dos autos.

6.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em apreço.

6.2. CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para o atendimento as Normas de Avaliações de Imóveis e para a determinação do valor de mercado do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

- ⇒ **FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Para o atendimento a este item este signatário adotou o deságio já consagrado de 10% (dez por cento).
- ⇒ **FATOR DE DEPRECIAÇÃO:** Para verificarmos a correlação entre os fatores de depreciação do imóvel avaliando e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, utilizamo-nos do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

⇒ **PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a variação do fator padrão construtivo este signatário aferiu a correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP.

6.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme determinado pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas e é classificada através do Grau de Fundamentação e Precisão, indicadas com grau variando de I a III.

Isto posto, de acordo os dados de mercado disponíveis, temos que os graus obtidos na presente avaliação são:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II	
FORMAÇÃO DOS VALORES	
MÉDIA SANEADA (R\$):	2.626,22
TESTADA:	0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²):	2.626,22000
PROFUNDIDADE:	0,0000
FATOR ÁREA:	0,0000
VALOR TOTAL (R\$):	656.556,20
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 2.385,93	INTERVALO MÍNIMO : 2.355,98
INTERVALO MÁXIMO : 2.866,51	INTERVALO MÁXIMO : 2.896,46
GRAU DE PRECISÃO	
GRAU DE PRECISÃO: III	

6.4. CÁLCULO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO – ELEMENTOS PESQUISADOS

Para o cálculo do valor unitário diligenciamos junto a imobiliárias, corretores e pessoas que militam com imóveis em geral na região, levando-se a efeito um primeiro cálculo com todos os elementos de pesquisa obtidos contendo um resumo de todos os cálculos efetuados nas pesquisas objeto do Anexo A.

O melhor ajuste (revelado pelo menor coeficiente de variação da amostra se dá quando considerado apenas os fatores “topografia” e “área”.

Assim sendo levou-se a efeito uma nova homogeneização, ocasião em que se verificou que parte dos elementos de pesquisa se encontravam fora do intervalo de 30% preconizado pelas Normas de Avaliações de Imóveis em vigor.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

Realizada nova média ainda se constatou a existência de outros elementos fora de tal intervalo, razão pela qual se efetuou um novo saneamento, obtendo-se então o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo B deste trabalho de:

$$V_{unit.} = \text{R\$ } 2.626,22/m^2$$

6.5. ÁREA DO TERRENO

Consoante dados obtidos nos autos, Matrícula nº 27.639 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, obtivemos:

$$AT = 220,00 \text{ m}^2$$

6.6. ZONA DE REFERÊNCIA

De acordo às Normas de Avaliações vigentes¹ e as características do imóvel, temos que este se encontra na 2ª Zona do Grupo I, vide a seguir:

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências Frente de Referência F _{ref}	Prof. Mínima P _{ref}	Prof. Máxima P _{ref}	Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	C _f					
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		

6.7. VALOR DO CAPITAL TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = A \times V \times C_{AREA}, \text{ onde:}$$

V_T = Valor do terreno;

$$A = \text{Área do terreno} = 220,00 \text{ m}^2$$

¹ Norma de Avaliação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

V = Valor básico unitário, em R\$/m² = R\$ 2.626,22/m²

C_{AREA} = Coeficiente de área: No caso da presente avaliação tem-se que o imóvel avaliando possui área de terreno de 220,00 m². Sendo assim, face à homogeneização realizada (paradigma de 250,00 m²) em relação aos elementos de pesquisa obtidos adotar-se-á o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autora de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, vide:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

$$C_{AREA} = 1/[(220,00/250,00)^{(1/4)}] = 1,06$$

Sendo assim, temos que o valor do terreno é de:

$$V_T = 220,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.626,22/\text{m}^2 \times 1,03 = \text{R\$ } 595.101,45$$

Em numeros redondos:

$$V_T = \text{R\$ } 595.100,00 \text{ – (Quinhentos e noventa e cinco mil e cem reais)}$$

6.8. DAS BENFEITORIAS

Da vistoria realizada ao local verificou-se a existência de uma edificação erigida em alvenaria com área construída de 205,75 m²²

6.9. DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será dado por:

² Averbação nº 1 da matrícula nº 27.639 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

$V_B = A_c \times v_c \times (1-D)$, onde :

V_B = Valor da benfeitoria

A_c = Área de construção

v_c = valor unitário de venda da construção, em R\$ / m²

(1-D) = Depreciação

6.10. VALOR BÁSICO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

Basear-se-á no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP, trabalho este revisto para o exercício de 2019, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE quando a mesma cita em seu item 9.6, acerca do Método do Custo o quanto abaixo se transcreve:

“Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo. Estão previstos os seguintes critérios para identificação do custo de reedição do imóvel:

- Método da quantificação do custo – **por custos unitários** ou por orçamentos analíticos
- Método comparativo direto de custo”

Sendo assim, considerando-se os padrões de acabamentos da edificação classificar-se-á as benfeitorias como sendo “Casa Padrão Médio – limite médio”, cujo valor de venda será obtido através da seguinte fórmula:

$$v_c = 2,154 \times R_{8N} = 2,154 \times R\$ 1.955,60/m^2 = R\$ 4.212,36/m^2$$

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

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

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

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

6.11. DEPRECIACÃO

O fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso (Casa Padrão Médio), a vida referencial corresponde a 70 e o valor residual equivale a 20%, possuindo as benfeitorias a idade estimada de 20 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,2857 ou 28,57%.

Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “d – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples” em face do que se verificou no local.

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC = 0,2 + 0,666 \times (1-0,2) = 0,7324$$

6.12. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor das benfeitorias será dado por:

Benfeitoria			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Médio
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			1,903
Área total da edificação em m ² :			205,75
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	20	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	29%
Estado de conservação:	e	Necessitando de Reparos Simples	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,666	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,7324
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em outubro/2023	1955,60	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 560.798,70

V_B = R\$ 560.800,00 – (Quinhentos e sessenta mil e oitocentos reais)

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

6.13. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor da benfeitoria, ou seja:

- Valor do terreno.....R\$ 595.100,00
 - Valor da benfeitoria.....R\$ 560.800,00
 - **Valor do imóvelR\$ 1.155.900,00**
- (Hum milhão, cento e cinquenta e cinco mil e novecentos reais)**

– DATA BASE: NOVEMBRO DE 2023.

6.14. CÁLCULO DA FRAÇÃO IDEAL

Conforme Certidão de Penhora de fls. 1886/1888, versa a presente avaliação sobre o percentual de 50% do valor do imóvel objeto da Matrícula nº 27.639 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP.

Sendo assim, o valor da fração ideal acrescida da aplicação de um fator correspondente à liquidação forçada³ (Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias) sobre o valor do imóvel, é de:

11.5 Liquidação forçada

Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados.

$$V_{(50\%)} = R\$ 1.155.900,00 \times 50\% \times 0,70 = R\$ 404.565,00$$

Em numeros redondos:

V_(50%) = R\$ 404.565,00 – (Quatrocentos e quatro mil e quinhentos e sessenta e cinco reais)

– DATA BASE: NOVEMBRO DE 2023.

³ Item 11.5 da Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

7. CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito avaliador o seguinte valor:

“IMÓVEL SITUADO À RUA GUIA LOPES, Nº 138, BAIRRO OSVALDO CRUZ, MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL/SP, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 27.639 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL/SP E OBJETO DO CERTIDÃO DE PENHORA DE FLS. 1886/1888”

VALOR DE MERCADO:

em: R\$ 1.155.900,00 – (Hum milhão, cento e cinquenta e cinco mil e novecentos reais)

PERCENTUAL PENHORADO DE 50% – CERTIDÃO DE PENHORA – FLS. 1886/1888:

em: R\$ 404.565,00 – (Quatrocentos e quatro mil e quinhentos e sessenta e cinco reais)

– DATA BASE: NOVEMBRO DE 2023.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

8. QUESITOS

1 – DO EXECUTADO - Fls. 2068/2069

1. Onde o imóvel periciado está localizado?

RESPOSTA: O imóvel está situado à Rua Guia Lopes, nº 138, Bairro Osvaldo Cruz, município de São Caetano do Sul/SP, objeto da matrícula nº 27.639 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e objeto do Certidão de Penhora de fls. 1886/1888 dos autos.

2. Qual o método de avaliação para a determinação do valor do imóvel periciado?

RESPOSTA: Valemo-nos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em apreço.

3. Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

RESPOSTA: Reportamo-nos ao Anexo A – Pesquisa de Elementos Comparativos.

4. Qual o valor do metro quadrado do imóvel da perícia designada?

RESPOSTA: De acordo os cálculos ínsitos no item 6 – Avaliação, o valor do metro quadrado de terreno da região onde se localiza o imóvel é de R\$ 2.626,22/m².

5. Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?

RESPOSTA: Depreendeu-se da vistoria realizada que sobre o terreno há uma edificação assobradada e geminada em um lado. Possui estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida externamente e cobertura em telhas de fibrocimento, apresentando área construída total de 205,75 m².

6. O imóvel possui espaço de garagem? Em caso positivo, para quantos carros?

RESPOSTA: Sim, para 1 carro.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

7. Quantos quartos o imóvel possui?

RESPOSTA: No dia e hora marcados (fls. 2067) este signatário esteve no local do imóvel, no entanto, não foi permitido o acesso ao interior do imóvel.

8. Qual seu estado de conservação?

RESPOSTA: Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “d – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples” em face do que se verificou no local.

9. Quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades? Qual a distância destes pontos até o imóvel?

RESPOSTA: A região onde o imóvel está localizado possui infraestrutura desenvolvida, onde são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços, instituições variadas e comércio diversificado, sendo dotado de todos os melhoramentos públicos tais como: iluminação pública, redes de água potável, esgoto, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação com guias, sarjetas e linhas de transporte coletivo nas imediações.

10. Existem locais de entretenimentos como parques, shoppings, estádios perto do imóvel? Qual a distância do imóvel até esses pontos?

RESPOSTA: Vide resposta ofertada ao quesito anterior.

10. Existem postos de saúde, hospitais (particulares ou públicos) ou unidade básicas de saúde perto do imóvel?

RESPOSTA: Vide resposta ofertada ao quesito 9 do presente item.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

9. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente **Laud**
Técnico de Avaliação composto por 21 folhas digitalizadas no anverso.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 27 de novembro de 2023



Eng.º Cassio Bianchi Machado

ANEXO A

Pesquisa de Elementos Comparativos

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2023
 SEIOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Paraíso NÚMERO : 385
 COMP.: BARRO : Osvaldo Cruz CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 248,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,80
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 248,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 381.201,20 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Moura Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-294717

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 27/11/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2023
 SEIOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Engenheiro Rebouças NÚMERO : 634
 COMP.: BARRO : Osva ldo Cruz CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 116,00 TESTADA - (cf) m 5,50 PROF. EQUV. (Pe) : 21,09
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p lano
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUIDA : 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 339.566,63 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 775.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Dayane Rodrigues Garcia
 CONTATO : TELEFONE: (11)-947088
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 : -0,09	VALOR UNITÁRIO : 3.085,33
TESTADA Cf:	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.805,12
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9011
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 27/11/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2023
 SEIOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Engenheiro Rebouças NÚMERO : 883
 COMP.: BARRO : Osva ldo Cruz CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 252,00 TESTADA - (cf) m 8,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,65
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p lano
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUIDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - repa ros simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 230.565,24 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : REIMAX EXCLUSIVE
 CONTATO : TELEFONE: (11)-422810
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.620,27
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.620,27
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 27/11/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2023
 SEIOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco de Martini NÚMERO : 149
 COMP.: BARRO : Osvaldo Cruz CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,43
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 276.678,29 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,07 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 739.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Negócios Top

CONTATO :

TELEFONE: (11)-277476

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : -0,07	VALOR UNITÁRIO : 2.589,48
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.420,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9366
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 27/11/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2023
 SEIOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marechal Cândido Rondon NÚMERO : 58
 COMP.: BARRO : Osvaldo Cruz CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 247,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,70
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,452 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 140.014,70 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,99 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 689.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : ELIANA IMOVEIS ABC LTDA - ME
 CONTATO : TELEFONE: (11)-42214888
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,01	VALOR UNITÁRIO : 1.943,77
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.963,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 27/11/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2023
 SEIOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Otávio Mangabeira NÚMERO : 45
 COMP.: BARRO : Osvaldo Cruz CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 165,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,63
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 156,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 300.210,73 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,05 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 720.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Jacques Gassmann Imóveis
 CONTATO : TELEFONE: (11)-43681900
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : -0,05	VALOR UNITÁRIO : 2.107,11
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.007,11
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9534
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por ASSISIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2023 às 07:58, sob o número WSCS23701311692. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007110-94.2017.8.26.0565 e código ijOVJfPs.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 27/11/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2023
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rio de Janeiro NÚMERO : 1153
 COMP.: BARRO : Osvaldo Cruz CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 128,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 18,29
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 188,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,840 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 428.036,10 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,09 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : DC DEMOCRATA CORRETORA DE IMOVEIS LTDA
 CONTATO : TELEFONE: (11)-49759688
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : -0,08	VALOR UNITÁRIO : 3.546,99
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.253,26
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9144
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é original assinado digitalmente por ASSISIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2023 às 07:58, sob o número WSCS23701311692. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007110-94.2017.8.26.0565 e código ijOVJfPs.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 27/11/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2023
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rio de Janeiro NÚMERO : 1243
 COMP.: BARRO : Osvaldo Cruz CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 215,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,88
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 210,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 450.234,78 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,04 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : BM IMÓVEIS ABC
 CONTATO : TELEFONE: (11)-9464276
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : -0,04	VALOR UNITÁRIO : 5.231,47
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.030,86
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,965
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 27/11/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2023
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Serafim Carlos NÚMERO : 60
 COMP.: BARRO : Osvaldo Cruz CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 177,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,560 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 427.124,40 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,12 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.040.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : L4S
 CONTATO : TELEFONE: (11)-40429800
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : -0,11	VALOR UNITÁRIO : 5.088,26
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.543,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8529
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é original, assinado digitalmente por ASSISIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2023 às 07:58, sob o número WSCS23701311692. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007110-94.2017.8.26.0565 e código ijOVJfPs.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 27/11/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/11/2023
 SEIOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Unupema NÚMERO : 191
 COMP.: BARRO : Osvaldo Cruz CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 304,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 30,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 355.070,47 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : XPRO Imóveis - LTDA

CONTATO :

TELEFONE: (11)-260645

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,05 VALOR UNITÁRIO : 2.621,48
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.759,25
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0536
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 27/11/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ANEXO B

Resumo da Avaliação

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Guia Lopes, nº 138

DATA : 27/11/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	0,01
<input type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

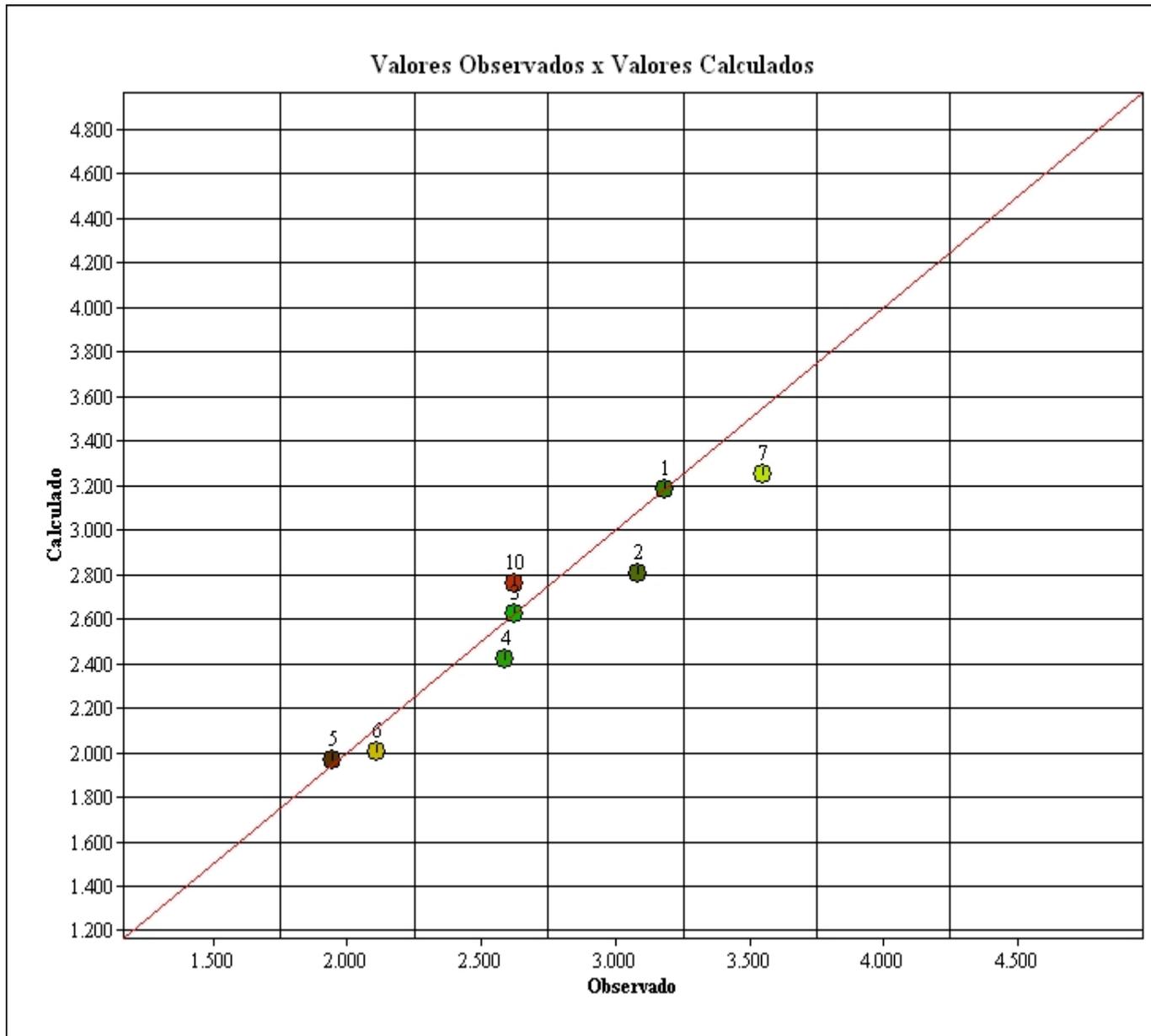
FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> Valor Arbitrado Fator Área	1,00	Terreno

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Paraíso ,385	3.180,64	3.180,64	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Engenheiro Rebouças ,634	3.085,63	2.805,12	0,9091	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Engenheiro Rebouças ,883	2.620,77	2.620,77	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Francesco de Martini ,149	2.589,48	2.420,07	0,9346	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Marechal Cândido Rondon ,58	1.943,67	1.963,30	1,0101	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Otávio Mangabeira ,45	2.107,81	2.007,44	0,9524	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Rio de Janeiro ,1153	3.546,59	3.253,76	0,9174	1,0000
<input type="checkbox"/>	8 Rua Rio de Janeiro ,1243	5.231,47	5.030,26	0,9615	1,0000
<input type="checkbox"/>	9 Rua Serafim Carlos ,60	5.088,76	4.543,53	0,8929	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Unipema ,191	2.621,48	2.759,45	1,0526	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.180,64	3.180,64
2	3.085,63	2.805,12
3	2.620,77	2.620,77
4	2.589,48	2.420,07
5	1.943,67	1.963,30
6	2.107,81	2.007,44
7	3.546,59	3.253,76
8	5.231,47	5.030,26
9	5.088,76	4.543,53
10	2.621,48	2.759,45

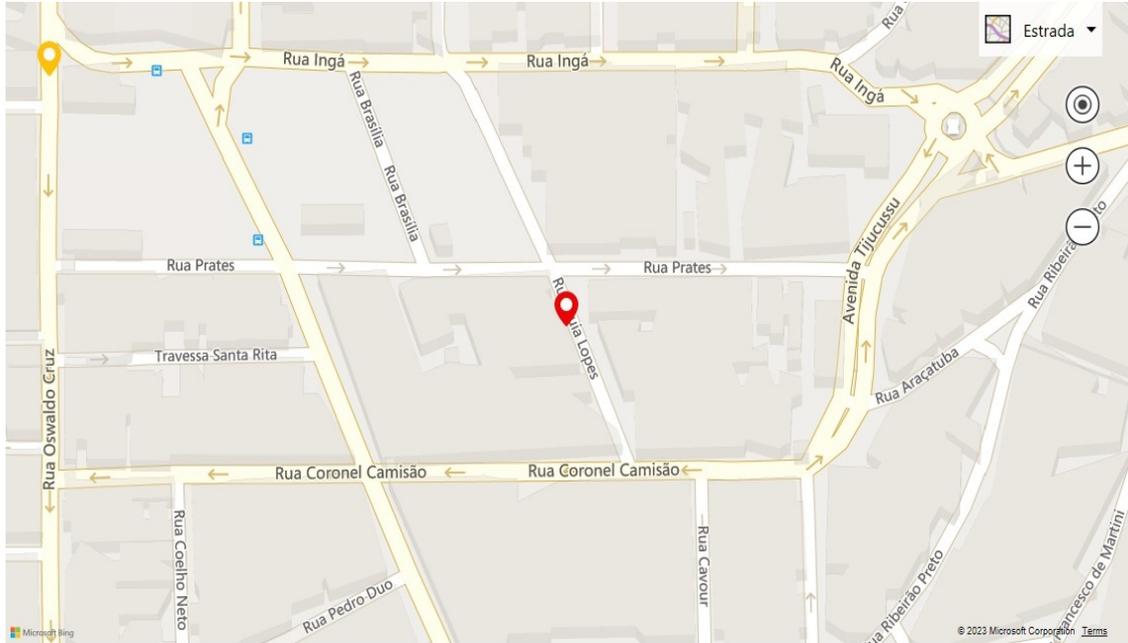
GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Guia Lopes 138 Oswaldo Cruz SAO CAETANO DO SUL- SP **Data :** 27/11/2023
Cliente : 4ª Vara Cível de São Caetano do Sul
Área m² : 250,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.712,01
Desvio Padrão : 540,20
 - 30% : 1.898,41
 + 30% : 3.525,61

Coefficiente de Variação : 19,9200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.626,22
Desvio Padrão : 480,31
 - 30% : 1.838,36
 + 30% : 3.414,09

Coefficiente de Variação : 18,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
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	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.626,22

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.626,22000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 656.556,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNMO : 2.385,93

INTERVALO MÍNMO : 2.355,98

INTERVALO MÁXMO : 2.866,51

INTERVALO MÁXMO : 2.896,46

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1