

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias  
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE - ESTADO DE SÃO PAULO**

**AUTOS Nº: 1008092-28.2020.8.26.0590**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAINHA**, em face de **ANA RITA LEOPOLDINA**, 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, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo **apartamento nº 1.108, localizado no 11º andar do Edifício Prainha, situado na Avenida Engenheiro Saturnino de Brito, nº 24, Parque Prainha, São Vicente - São Paulo.**

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Vicente, 04 de agosto de 2021.



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

## RESUMO

### VALOR DO IMÓVEL:

Instrumento Particular de Venda de Cessão de Direito Sobre Imóvel, fls. 258/260  
Apartamento n° 1.108 - Edifício Prainha  
Av. Engenheiro Saturnino de Brito, n° 24, Pq. Prainha, São Vicente - SP.  
R\$ 116.000,00  
(Cento e dezesseis mil reais)  
AGOSTO / 2021

## FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO PRAINHA.

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAINHA**, em face de **ANA RITA LEOPOLDINA**:

O apartamento nº 1.108, localizado no 11º andar do Edifício Prainha, situado na Avenida Engenheiro Saturnino de Brito, nº 24, Parque Prainha, contendo: sala-living, cozinha, banheiro social e garagem coletiva, com a área útil de 30,52 m<sup>2</sup>

## II - VISTORIA

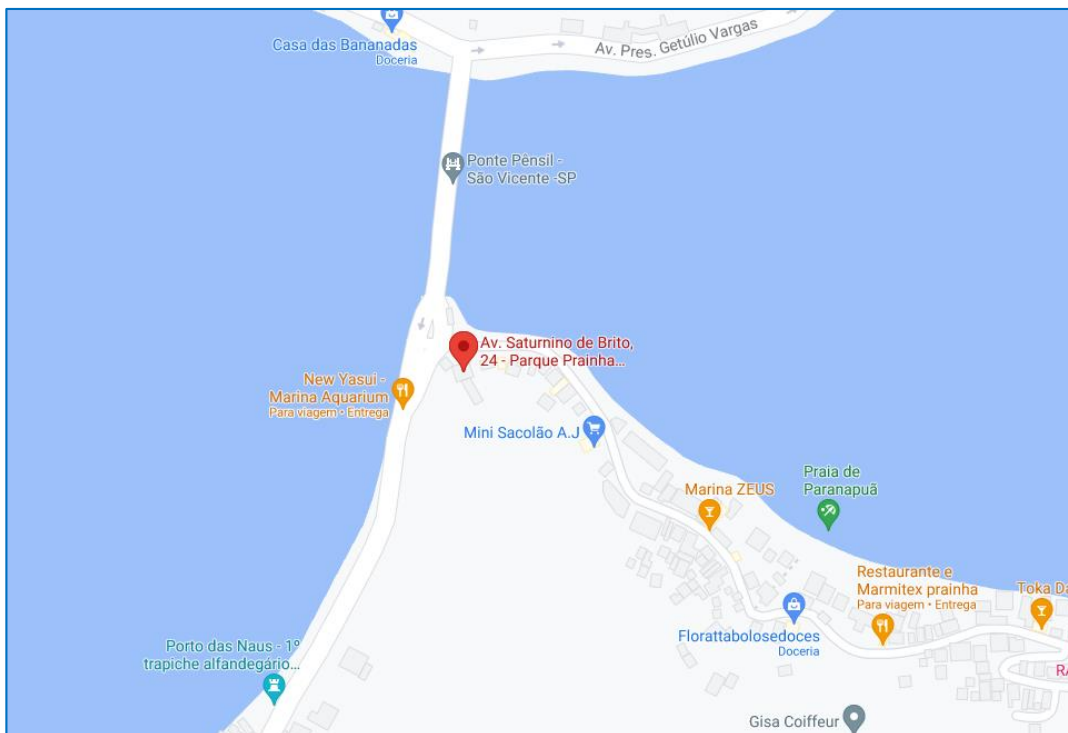
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 315, anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Avenida Engenheiro Saturnino de Brito, nº 24, Parque Prainha, São Vicente - São Paulo, a Sra. Ana Rita Leopoldina, 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 São Vicente, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



## FOTOS 02/03



AVENIDA ENGENHEIRO SATURNINO DE BRITO,  
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

## 2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Vicente  
- SP, o imóvel possui a seguinte identificação:

**51.00254.0019.00024.208**



### Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História da Pátria  
Cellula Mater da Nacionalidade*

Secretaria da Fazenda  
Departamento de IPTU

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: 198743/2021

Certificamos que, ao imóvel situado na **AVENIDA ENGENHEIRO SATURNINO DE BRITO, 24 - APTO 1108 - PARQUE PRAINHA**, sob Inscrição Cadastral de nº **51-00254-0019-00024-208**, é atribuído para o exercício de **2021** o Valor Venal de **R\$ 64.755,80 ( Sessenta e Quatro Mil, Setecentos e Cinquenta e Cinco Reais e Oitenta Centavos )**, para fins de cálculo de IPTU e de **R\$ 64.755,80 ( Sessenta e Quatro Mil, Setecentos e Cinquenta e Cinco Reais e Oitenta Centavos )**, para fins de cálculo de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

\*\*\*\*\*

Certidão emitida em **02/08/2021** às **08:54:01h** (data e hora de Brasília).

Acessada pelo IP: **192.168.128.1 / 177.45.36.79**

Código de Controle da Certidão: **021F.C001.4A37A**

Validade: **Vitalicia** (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço  
<http://www.saovicente.sp.gov.br>.

Certidão expedida gratuitamente pela internet.

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

## 2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 917, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de São Vicente, e a Lei Complementar nº 987, disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente.

O local em causa integra a Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS, zona destinada à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura, da extração mineral e do turismo

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



TERRITÓRIO	ZONAS	RECUOS (metros)					COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - CA			TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)		TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)	FATOR DE PLANEJAMENTO - Fp
		FRONTAL		LATERAL E DE FUNDOS			MÍNIMO CAmín	BÁSICO CAb	MÁXIMO CAmáx	ATÉ 4 PAVIMENTOS	A PARTIR DO 5º PAVIMENTO		
		TR	A-C-L										
Território de Desenvolvimento Urbano de Uso	AAS	5	5				0,5	5	9	80	70	15	0,05
	ZUI	5	5	h/15 (não inferior a 1,50m)	Embasamento h/6	Blocos residenciais no mesmo lote h/20	0,4	5	7	80	60	15	0,10
	ZUIF	5	5				0,4	5	7	80	50	15	0,15
	ZM	5	5				0,1	5	6	60	40	15	0,10
Território de Desenvolvimento Urbano de Uso Não Qualificado	ZC	5	5	NA	NA	NA	0,1	5	8	TERREÇO 100 2º AO 4º PAV 80	70	15	0,10
	ZCOR	5	5				0,1	5	6	60	40	15	0,40
	ZM	5	5				0,1	5	6	60	50	15	0,25
	ZEIS-1	5	5	h/15 (não inferior a 1,50m)	Embasamento h/6	Blocos residenciais no mesmo lote h/20	0,1	5	6	80		15	0,00
	ZEIS-2	5	5				0,1	5	6	80		15	0,00
	ZE	5	5				0,4	3	5	40		15	0,20
	ZI	25	5				0,4	3	5	40		15	0,30
	ZU	25	5				0,4	5	8	60	50	15	0,40
Território de Desenvolvimento Sustentável	ZEP	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	ZEPAM	NA	NA	NA	NA	NA	0,0	0,2	0,2	20	NA	NA	0,00
	ZPDS-R	5	5	h/15 (não inferior a 1,50m)	Embasamento h/6	Blocos residenciais no mesmo lote h/20	0,0	0,2	0,2	ATE 2 PAVIMENTOS 20	NA	20	0,00
	ZPDS	5	5				0,1	0,1	0,4	ATE 2 PAVIMENTOS 20	NA	20	1,00

LEGENDA: NA - NÃO SE APLICA

LEI COMPLEMENTAR Nº 987 DE 16 DE MARÇO DE 2020

## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados,



escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Avenida Engenheiro Saturnino de Brito, Avenida Tupiniquins e de logradouros circunvizinhos.

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

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Prainha, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Prainha é constituído por bloco único com 118 apartamentos, com entrada social e garagem com acesso pela Avenida Engenheiro Saturnino de Brito.

## - DO EDIFÍCIO

O Edifício Prainha, onde está localizado o apartamento avaliando (nº 1.108), é constituído de: portaria eletrônica com interfone, vias da circulação de pedestres, áreas de descanso e *hall* social, que atende a 11 andares superiores, com 4 apartamentos por andar do 1º ao 3º, 7 apartamentos no 4º andar e 9 apartamentos do 5º ao 15º, bem como vagas de estacionamento, localizadas no térreo.

## - DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 1.108)

O apartamento nº 1.108 está localizado no 11º andar do Edifício Prainha, situado na Avenida Engenheiro Saturnino de Brito, nº 24, Parque Prainha, São Vicente - São Paulo. Contém a área útil de 30,52 m<sup>2</sup>.

Possui ainda: hall de entrada, banheiro social, sala/dormitório e cozinha, com idade física estimada de 25 anos, podendo ser classificado como "1.2.4 - apartamento padrão simples", com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos", enquadra-se na referência (E): necessitando de reparos simples".

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS  
DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO PRAINHA, DO APARTAMENTO Nº 1.108  
E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



EDIFÍCIO PRAINHA - APTO. N° 1.108

AV. ENGENHEIRO SATURNINO DE BRITO, N° 24

FOTO 04

EDIFÍCIO PRAINHA



FACHADA.

FOTO 05/06

EDIFÍCIO PRAINHA



ENTRADA DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.

## FOTOS 07/08

### EDIFÍCIO PRAINHA



### VAGAS DE ESTACIONAMENTO.

## FOTOS 09/10

### EDIFÍCIO PRAINHA



### VAGAS DE ESTACIONAMENTO.

## FOTO 11/12

### EDIFÍCIO PRAINHA

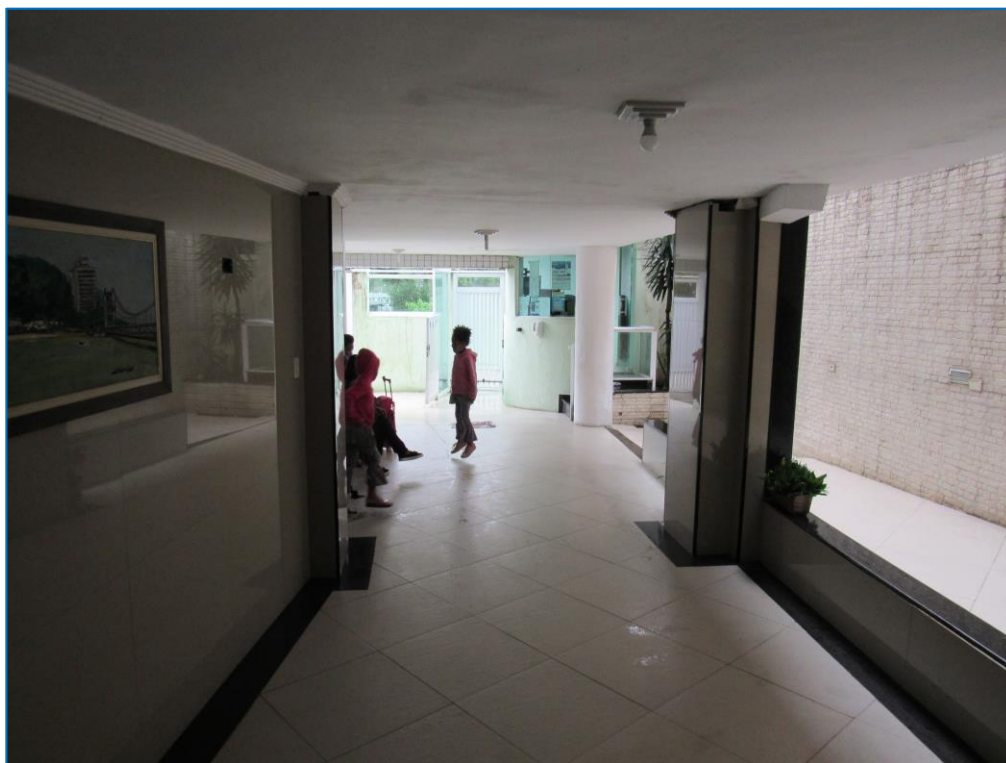


### ACESSO DE PEDESTRES E CIRCULAÇÃO.



FOTO 13/14

EDIFÍCIO PRAINHA



HALL SOCIAL / ÁREA DE DESCANSO.

## FOTOS 15/16

### EDIFÍCIO PRAINHA



### CIRCULAÇÃO.

## FOTOS 17/18

### EDIFÍCIO PRAINHA



### CIRCULAÇÃO E HALL DOS ELEVADORES NO PAVIMENTO TÉRREO.

## FOTOS 19/20

### EDIFÍCIO PRAINHA



**HALL DOS ELEVADORES NO 11º ANDAR.**

FOTOS 21/22

EDIFÍCIO PRAINHA



CIRCULAÇÃO.

## FOTOS 23/24

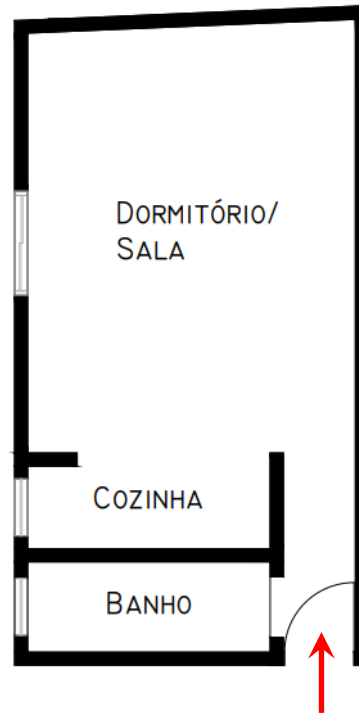
### EDIFÍCIO PRAINHA



### CIRCULAÇÃO E ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO.

## FOTO 25

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



## EDIFÍCIO PRAINHA - APARTAMENTO Nº 1.108



HALL DE ENTRADA.

## FOTO 26

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



## EDIFÍCIO PRAINHA - APARTAMENTO Nº 1.108



OUTRA VISTA DO HALL DE ENTRADA.



## FOTO 27

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



## EDIFÍCIO PRAINHA - APARTAMENTO Nº 1.108



**BANHEIRO.**

## FOTO 28

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



## EDIFÍCIO PRAINHA - APARTAMENTO Nº 1.108



SALA/DORMITÓRIO.

## FOTO 29

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



## EDIFÍCIO PRAINHA - APARTAMENTO Nº 1.108



SALA/DORMITÓRIO.

## FOTO 30

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



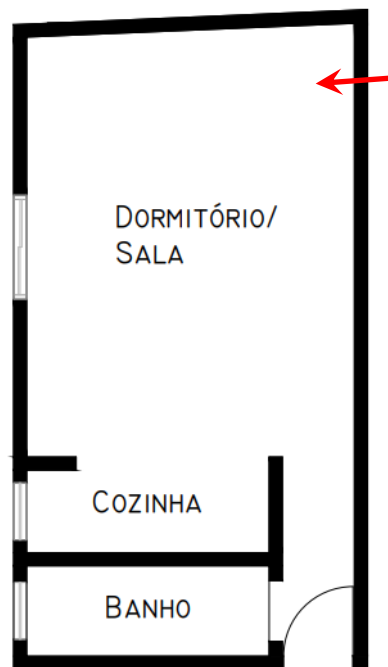
## EDIFÍCIO PRAINHA - APARTAMENTO Nº 1.108



SALA/DORMITÓRIO.

## FOTO 31

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



## EDIFÍCIO PRAINHA - APARTAMENTO Nº 1.108



SALA/DORMITÓRIO.

## FOTO 32

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



## EDIFÍCIO PRAINHA - APARTAMENTO Nº 1.108



COZINHA.

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE- SANTOS", elaborado com a estrutura e critérios similares ao Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

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

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:



**A) - OFERTA:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

**B) - ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

**C) - PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SANTOS".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.2 - APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,26.

Quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS - 2006" será empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N, em substituição ao H82N, para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações - Santos".

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953".

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81			
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82			
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
		2.1.4- Padrão Superior	1,67	1,69	1,71	
	2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,79			

## D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - 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	DEPRECIÇÃO (%)
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 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 % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	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	0,597	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	0,559	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	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	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	0,666	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

**E) - TRANSPOSIÇÃO:** Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2021 às 11:23, sob o número WSV21701179008. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008092-28.2020.8.26.0590 e código 720945D.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos 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 de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	30,52 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.868,61 / m <sup>2</sup>

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

Substituindo e calculando:

$VI = 30,52 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.818,85 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 116.551,30$

Ou em números redondos:

<b><u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL:</u></b>
<b>R\$ 116.000,00</b>
<b><i>(Cento e dezesseis mil reais)</i></b>
<b>AGOSTO / 2021</b>

(\*) Obs.:  $V_u = \text{R\$ } 3.818,85 / \text{m}^2$  (três mil, oitocentos e dezoito reais e oitenta e cinco centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/08/2021  
 SETOR : 51 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Embaixador Pedro de Toledo NÚMERO : 462  
 COMP.: Edifício Lord BAIRRO : Parque Prainha CIDADE : SAO VICENTE - 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,260 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,610 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 45,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

**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\$) : 140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Gold Aclimação Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (16)-23862713

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 190,95	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.270,95
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1682
VAGAS 280,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO VICENTE - SP - 2021	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	02/08/2021
SETOR :	51	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>		CHAVE GEOGRÁFICA :	
ENDEREÇO :	Avenida Embaixador Pedro de Toledo		NÚMERO : 462
COMP.:	Edifício Lord	BAIRRO :	Parque Prainha
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO VICENTE - 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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m :	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,260
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,468	IDADE :	45 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	45,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	45,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
		SUPERIORES :	15
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	0
		SUB-SOLOS :	0
<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\$) :	150.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Bruno Pousada Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (16)-981574161		
OBSERVAÇÃO :			

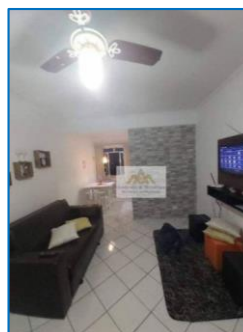
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	994,87	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	300,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.294,87
		VARIAÇÃO :	1.431,6



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/08/2021	
SETOR : 51	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Engenheiro Saturnino de Brito		NÚMERO : 24	
COMP. : Edifício Prainha	BAIRRO : Parque Prainha	CIDADE : SAO VICENTE - 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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²: 800,00	TESTADA - (ct) m : 15,00	PROF. EQUIV. (Pe): 53,33	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,260	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,662	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 35,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 35,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 15	APTO/ANDAR : 9 SUB-SOLOS : 0
<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\$) : 140.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Andrade & Menezes Negócios Imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (16)-36356858		
OBSERVAÇÃO :			

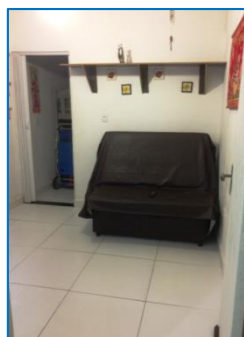
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.600,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/08/2021	
SETOR : 51	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Engenheiro Saturnino de Brito		NÚMERO : 24	
COMP. : Edifício Prainha	BAIRRO : Parque Prainha	CIDADE : SAO VICENTE - 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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	800,00	TESTADA - (cf) m :	15,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	piano	PROF. EQUIV. (Pe):	53,33
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,260
		CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K):	0,718	IDADE:	25 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	35,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	35,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	9	SALÃO DE FESTAS:	0
		SUB-SOLOS:	0
<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\$):	148.500,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Siqueira Brasil		
CONTATO:	TELEFONE: (16)-27582361		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-238,26	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.818,57
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.580,31
		VARIAÇÃO :	0,9376



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/08/2021  
 SETOR : 51 QUADRA : INDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO : Avenida Engenheiro Saturnino de Brito NÚMERO : 24  
 COMP.: Edifício Prainha BAIRRO : Parque Prainha CIDADE : SAO VICENTE - 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: 800,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 53,33  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,260 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 35,00

**EDIFÍCIO**

 DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 9 SUB-SOLOS : 0

**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\$) : 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Mechini

CONTATO : corretor

TELEFONE : (16)-996301004

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.342,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.342,86
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00	
	FT ADICIONAL05 : 0,00	
	FT ADICIONAL06 : 0,00	



ENGENHEIRO CIVIL  
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/08/2021		
SETOR : 51	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida Presidente Getúlio Vargas			NÚMERO : 235		
COMP. : Edifício Biquinha	BAIRRO : Parque Prainha		CIDADE : SAO VICENTE - 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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	700,00	TESTADA - (cf) m :	35,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,260	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,596	IDADE :	35 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	45,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:		45,00			
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		17	APTO/ANDAR :	5	SALÃO DE FESTAS :
SUB-SOLOS :		0			
<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\$) :	150.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Fabiana Pacheco Almeida de Abreu				
CONTATO :	corretor				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (16)-997149909				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	265,77	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.265,77
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0886
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

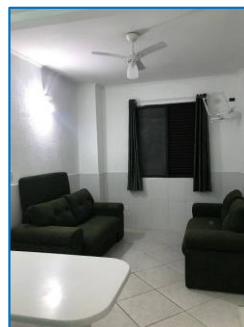


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/08/2021 às 11:23, sob o número WSV21701179008. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008092-28.2020.8.26.0590 e código 720945D.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/08/2021	
SETOR : 51	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Praça Vinte e Dois de Janeiro		NÚMERO : 644	
COMP. : Cond. Edifício Itamarati BAIRRO : Centro		CIDADE : SAO VICENTE - 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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	210,00	TESTADA - (cf) m:	35,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	6,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,260
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (K):	0,620	IDADE:	35 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	35,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	35,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	11	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	6	SALÃO DE FESTAS:	0
		SUB-SOLOS:	0
<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\$) :	120.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Rafael Marchesi		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (16)-991755728	
OBSERVAÇÃO :			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	167,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	308,57	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.085,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.561,51
		VARIAÇÃO : 1,1542



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/08/2021	
SETOR : 51	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Frei Gaspar		NÚMERO : 253	
COMP.: Cond. Ed. Montese	BAIRRO : Centro	CIDADE : SAO VICENTE - 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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	1.375,00	TESTADA - (cf) m :	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	55,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,260
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,596	IDADE :	35 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	48,72	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	48,72
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	11	APTOS/ANDAR :	6
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
<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\$) :	205.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Fábio Brongar de Castro		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (16)-992696067	
OBSERVAÇÃO :			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	335,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.786,95
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.122,43
		VARIAÇÃO : 1.088,6



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 10</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/08/2021		
SETOR : 51	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Jacob Emerick			NÚMERO : 139		
COMP.: Edifício Marialba	BAIRRO : Centro		CIDADE : SAO VICENTE - 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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	525,00	TESTADA - (cf) m :	15,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	35,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,260	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,609	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	40,20	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 40,20
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				SUPERIORES :	8
				PISCINA :	0
				APTO/ANDAR :	4
				SALÃO DE FESTAS :	0
				SUB-SOLOS :	0
<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\$) :	190.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes Marca				
CONTATO :					
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (16)-33219258				

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	296,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b> 4.253,73
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 4.549,89
		<b>VARIAÇÃO :</b> 1,0696

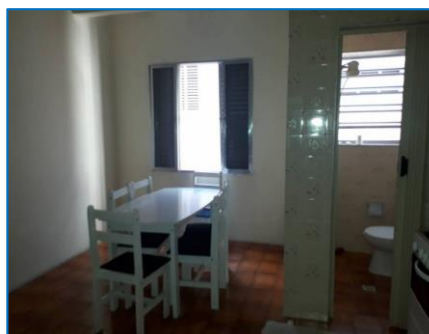




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/08/2021	
SETOR : 51	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Jacob Emerick		NÚMERO : 202	
COMP. : Cond. Edifício Pedro II	BAIRRO : Centro	CIDADE : SAO VICENTE - 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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	825,00	TESTADA - (cf) m :	15,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	55,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,260	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,596	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	40,20	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	40,20
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	3	APTO/ANDAR :	12
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	1		
<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\$) : 180.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Maria Fernanda dos Santos Silva		
CONTATO :	TELEFONE : (16)-974132128		
OBSERVAÇÃO :			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	357,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.029,85
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.386,86
		VARIAÇÃO : 1,0886



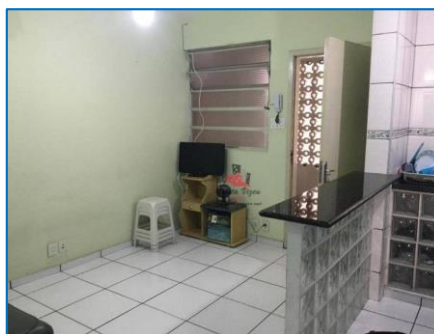
ENGENHEIRO CIVIL  
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b>		12	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/08/2021	
SETOR : 51	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Jacob Emerick		NÚMERO : 42	
COMP. : Edifício Gofinho	BAIRRO : Centro	CIDADE : SAO VICENTE - 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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m :	15,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	60,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	1,260
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,713	IDADE : 28 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	34,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	34,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	10	APTO/ANDAR :	10
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
<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\$) :	175.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Valéria Ap. Costa de Paulo		
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(16)-989630697
OBSERVAÇÃO :			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-265,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.632,35
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.367,28
		VARIAÇÃO : 0,9428



## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avenida Engenheiro Saturnino de Brito, 24 DATA : 02/08/2021  
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SANTOS - SP  
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8  
OBSERVAÇÃO :

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

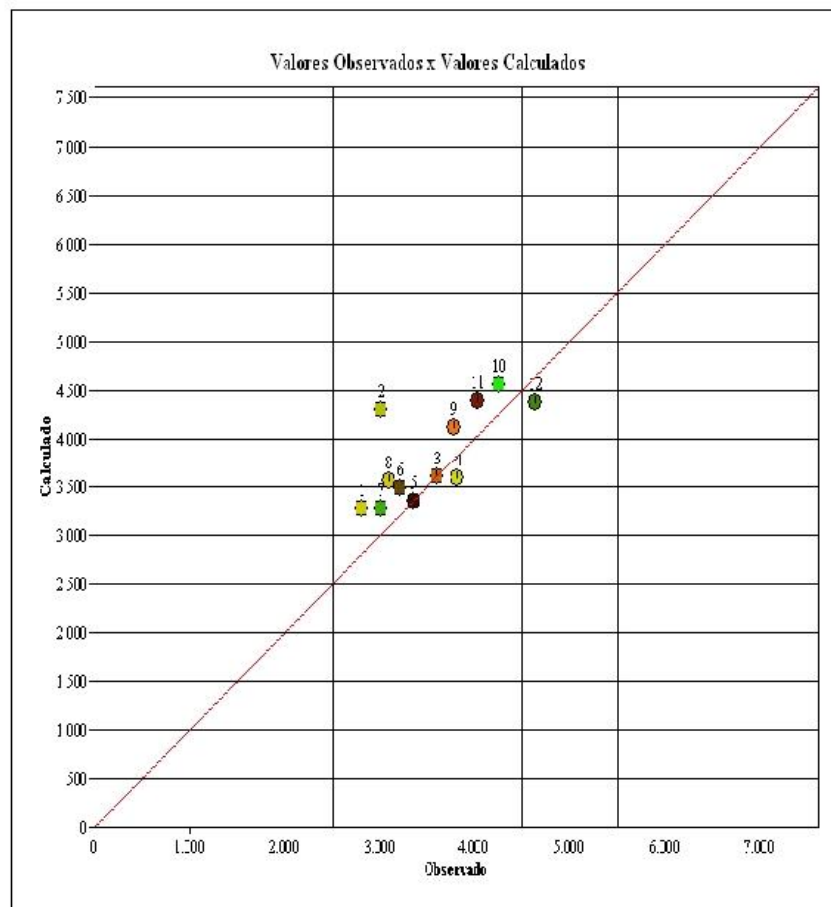
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Embaixador Pedro de Toledo ,462	2.800,00	3.270,95	1,1682
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Embaixador Pedro de Toledo ,462	3.000,00	4.294,87	1,4316
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Engenheiro Saturnino de Brito ,24	3.600,00	3.600,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Engenheiro Saturnino de Brito ,24	3.818,57	3.580,31	0,9376
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Engenheiro Saturnino de Brito ,24	3.342,86	3.342,86	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Presidente Getúlio Vargas ,235	3.200,00	3.483,49	1,0886
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Avenida Presidente Getúlio Vargas ,235	3.000,00	3.265,77	1,0886
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Praça Vinte e Dois de Janeiro ,644	3.085,71	3.561,51	1,1542
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Frei Gaspar ,253	3.786,95	4.122,43	1,0886
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Jacob Emerick ,139	4.253,73	4.549,89	1,0696
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Jacob Emerick ,202	4.029,85	4.386,86	1,0886
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Jacob Emerick ,42	4.632,35	4.367,28	0,9428

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.800,00	3.270,95
2	3.000,00	4.294,87
3	3.600,00	3.600,00
4	3.818,57	3.580,31
5	3.342,86	3.342,86
6	3.200,00	3.483,49
7	3.000,00	3.265,77
8	3.085,71	3.561,51
9	3.786,95	4.122,43
10	4.253,73	4.549,89
11	4.029,85	4.386,86
12	4.632,35	4.367,28

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Engenheiro Saturnino de Brito 24 Edifício Prainha Parque Prainha Data : 02/08/2021

Cliente : Avaliação

Área terreno m² : 800,00

Edificação m² : 30,52

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.545,84

Desvio Padrão : 570,17

- 30% : 2.482,08

+ 30% : 4.609,59

Coefficiente de Variação : 16,0800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.818,85

Desvio Padrão : 485,49

- 30% : 2.673,20

+ 30% : 4.964,51

Coefficiente de Variação : 12,7100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12	
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"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos valores	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.818,85

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.818,85000

VALOR TOTAL (R\$): 116.551,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.627,83

INTERVALO MÍNIMO : 3.627,83

INTERVALO MÁXIMO : 4.009,87

INTERVALO MÁXIMO : 4.009,87

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAINHA**, em face de **ANA RITA LEOPOLDINA**, corresponde a:

### VALOR DO IMÓVEL:

Instrumento Particular de Venda de Cessão de Direito Sobre Imóvel.

**Apartamento nº 1.108 - Edifício Prainha**

**Av. Engenheiro Saturnino de Brito, nº 24, Pq. Prainha, São Vicente - SP.**

**R\$ 116.000,00**

*(Cento e dezesseis mil reais)*



**AGOSTO / 2021**

## VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 55 (cinquenta e cinco) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

### ANEXO I - Agendamento de vistoria.

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.

São Vicente, 04 de agosto de 2021.



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