

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

**AUTOS N° 1008210-14.2014.8.26.0590 (0925/14)**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,**  
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO  
HIPOTECÁRIA**, requerida pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, em face de  
**ESPÓLIO DE GAETANO ANTONIO VICENZO FIORETTI,**  
**REPRESENTADO POR SUA INVENTARIANTE SEVERINA MARIA  
VENDITTI**, 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 conforme resumo a seguir, para o imóvel  
localizado na **Rua Frei Gaspar, n° 73, Apto. n° 102, 10° Andar, Edifício  
Residencial Barravento, Gonzaguinha, Cidade de São Vicente, Estado de  
São Paulo, matriculado sob n° 127.902, no Primeiro CRI de São Vicente.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Vicente, 11 de Junho de 2.018.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

**RESUMO**

**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 244.000,00**

**(Duzentos e quarenta e quatro mil reais)**

**Junho / 2018**



**Vista do Prédio localizado na Rua Frei Gaspar, nº 73, Apto. nº 102, 10º Andar, Edifício Residencial Barravento, Gonzaguinha, Cidade de São Vicente, Estado de São Paulo, objeto da presente Ação.**

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 264, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA**, requerida pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, em face de **ESPÓLIO DE GAETANO ANTONIO VICENZO FIORETTI**, REPRESENTADO POR SUA INVENTARIANTE **SEVERINA MARIA VENDITTI**, em curso na **3a. VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO VICENTE - SP, AUTOS Nº 1008210-14.2014.8.26.0590 (0925/14)**:

**Rua Frei Gaspar, nº 73, Apto. nº 102, 10º Andar, Edifício Residencial Barravento, Gonzaguinha, Cidade de São Vicente, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 127.902, no Primeiro CRI de São Vicente.**





### 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

**ZONA: Z5T**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13-00010-0046-00073-029**

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

19/04/2018

Slap e-GOV - Serviços On-line (1.0.269.4) - 29/03/2018



## 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: 35192/2018

Certificamos que, ao imóvel situado na RUA FREI GASPAR, 73 - APTO 102 - Quadra: 00010, sob Inscrição Cadastral de nº 13-00010-0046-00073-029, é atribuído para o exercício de 2018 o Valor Venal de R\$ 197.512,74 ( Cento e Noventa e Sete Mil, Quinhentos e Doze Reais e Setenta e Quatro Centavos ), para fins de cálculo de IPTU e de R\$ 197.512,74 ( Cento e Noventa e Sete Mil, Quinhentos e Doze Reais e Setenta e Quatro 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 19/04/2018 às 03:12:33h (data e hora de Brasília).

Impressa na data: 19/04/2018

Acessada pelo IP: 127.0.0.1 / 189.54.123.32

Código de Controle da Certidão: 1085.F000.8CB1D

Válida até 16/10/2018 (180 dias a partir da data de emissão).

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.

<http://201.28.194.11/pmsaovicente/website/siapegov/arrecadacao/baw/certidaoValorVenal.php>

1/1

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

## 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

## 2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na área denominada Zona 5 Terrestre, que tem o objetivo de: promover a arborização urbana; otimizar a ocupação dos empreendimentos já aprovados; estimular a ocupação dos vazios urbanos; promover a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social; otimizar a infraestrutura urbana existente; incentivar a utilização de instalações ociosas; e conservar e recuperar as áreas verdes, incluídas as Áreas de Preservação Permanente e as áreas verdes de uso público, ou seja, "Z5T".

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, matriculado sob nº 127.902.

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um prédio de uso residencial.

#### - DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, calçadas e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 2 (dois) elevadores, sendo um social e outro de serviço, 1 (um) subsolo para garagem, cabendo a cada apartamento 1 (uma) vaga individual e indeterminada, e 10 (dez) pavimentos superiores para apartamentos, com 3 (três) apartamentos por andar.

- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 102, objeto da presente avaliação, está localizado no 10º Andar, Edifício Residencial Barravento.

Possui área útil ou privativa de 70,14 m<sup>2</sup>, área comum de 30,94 m<sup>2</sup>, área total de 101,08 m<sup>2</sup>, e fração ideal do terreno de 14,603%.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 18 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011**, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

**Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando**

*É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.*

*Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.*

*Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:*

*a) Descrição interna;*

*b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*

*c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

*A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.*

**FOTO 01**



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM  
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

**FOTO 02**



**VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**

**FOTO 03**



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE  
AVALIANDA.**

**FOTO 04**



**VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.**

**FOTO 05**



**VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.**

**FOTO 06**



**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

**FOTO 07**



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM PERTENCENTE A UNIDADE AVALIANDA.**

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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

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

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

**B) ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

**C) PADRÃO CONSTRUTIVO:** O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no "Estudo" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI - RECOMENDAÇÕES do referido "Estudo".

**D) VALORES UNITÁRIOS:** Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

| CLASSE                             | TIPOLOGIA CONSTRUTIVA   | PADRAO CONSTRUTIVO | INTERVALO DE VALORES |       |        |        |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|-------|--------|--------|
|                                    |                         |                    | Mínimo               | Médio | Máximo |        |
| 1-RESIDENCIAL                      | Grupo 1.1 - BARRACO     | 1.1.1 - RÚSTICO    | 0,060                | 0,090 | 0,120  |        |
|                                    |                         | 1.1.2 - SIMPLES    | 0,132                | 0,156 | 0,180  |        |
|                                    | Grupo 1.2 - CASA        | 1.2.1 - RÚSTICO    | 0,360                | 0,420 | 0,480  |        |
|                                    |                         | 1.2.2 - PROLETÁRIO | 0,492                | 0,576 | 0,660  |        |
|                                    |                         | 1.2.3 - ECONÔMICO  | 0,672                | 0,786 | 0,900  |        |
|                                    |                         | 1.2.4 - SIMPLES    | 0,912                | 1,056 | 1,200  |        |
|                                    |                         | 1.2.5 - MÉDIO      | 1,212                | 1,386 | 1,560  |        |
|                                    |                         | 1.2.6 - SUPERIOR   | 1,572                | 1,776 | 1,980  |        |
|                                    |                         | 1.2.7 - FINO       | 1,992                | 2,436 | 2,880  |        |
|                                    |                         | 1.2.8 - LUXO       | Acima                | 2,89  |        |        |
|                                    | GRUPO 1.3 - APARTAMENTO | 1.3.1 - ECONÔMICO  | 0,600                | 0,810 | 1,020  |        |
|                                    |                         | 1.3.2 - SIMPLES    | S/elevador           | 1,032 | 1,266  | 1,500  |
|                                    |                         |                    | C/elevador           | 1,260 | 1,470  | 1,680  |
|                                    |                         | 1.3.3 - MÉDIO      | S/elevador           | 1,512 | 1,746  | 1,980  |
|                                    |                         |                    | C/elevador           | 1,692 | 1,926  | 2,160  |
|                                    |                         | 1.3.4 - SUPERIOR   | S/elevador           | 1,992 | 2,226  | 2,460  |
|                                    |                         |                    | C/elevador           | 2,172 | 2,406  | 2,640  |
|                                    |                         | 1.3.5 - FINO       | 2,652                | 3,066 | 3,480  |        |
| 1.3.6 - LUXO                       | Acima                   | 3,49               |                      |       |        |        |
| 2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL | GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO  | 2.1.1 - ECONÔMICO  | 0,600                | 0,780 | 0,960  |        |
|                                    |                         | 2.1.2- SIMPLES     | S/elevador           | 0,972 | 1,206  | 1,440  |
|                                    |                         |                    | C/elevador           | 1,200 | 1,410  | 1,620  |
|                                    |                         | 2.1.3- MÉDIO       | S/elevador           | 1,452 | 1,656  | 1,860  |
|                                    |                         |                    | C/elevador           | 1,632 | 1,836  | 2,040  |
|                                    |                         | 2.1.4- SUPERIOR    | S/elevador           | 1,872 | 2,046  | 2,220  |
|                                    |                         |                    | C/elevador           | 2,052 | 2,286  | 2,2520 |
|                                    |                         | 2.1.5 - FINO       | 2,532                | 3,066 | 3,600  |        |
|                                    | 2.1.6 - LUXO            | Acima              | 3,61                 |       |        |        |
|                                    | GRUPO 2.2 - GALPÃO      | 2.2.1 - ECONÔMICO  | 0,240                | 0,360 | 0,480  |        |
|                                    |                         | 2.2.2 - SIMPLES    | 0,492                | 0,726 | 0,960  |        |
|                                    |                         | 2.2.3 - MÉDIO      | 0,972                | 1,326 | 1,680  |        |
| 2.2.4 - SUPERIOR                   |                         | Acima              | 1,69                 |       |        |        |
| 3 - ESPECIAL                       | GRUPO 3.1 - COBERTURA   | 3.1.1 - SIMPLES    | 0,060                | 0,120 | 0,180  |        |
|                                    |                         | 3.1.2 - MÉDIO      | 0,192                | 0,246 | 0,300  |        |
|                                    |                         | 3.1.3 - SUPERIOR   | 0,312                | 0,456 | 0,600  |        |

**E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:** Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

**Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)**

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

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

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

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

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

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações 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; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

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

**F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO:** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

**G) FATOR PANORAMA:** Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980", conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais:..... 1,00
- Frente para praça: ..... 1,20
- Frente para parques: ..... 1,30
- Frente para edifícios industriais: ..... 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: ..... 0,60

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 3.475,79/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.475,79/m<sup>2</sup> (três mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e setenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                           |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <b>DADOS DA FICHA 1</b>                          |   |  |   |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2014     | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2018 |  |   |
| SETOR :  | QUADRA :  | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00   | CHAVE GEOGRÁFICA :                        |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |   |  |   |
| ENDEREÇO : Avenida Embaixador Pedro de Toledo    |   | NÚMERO : 385   |   |
| COMP. : Ref: 1629                                | BAIRRO : Gonzaguinha  | 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 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: 0,00                               | TESTADA - (cf) m: 0,00  | PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  |   |
| ACESSIBILIDADE: Direta                           | FORMATO: Irregular  | ESQUINA: Não   |   |
| TOPOGRAFIA: plano                                |   |  |   |
| CONSISTÊNCIA: seco                               |   |  |   |
| <b>DADOS DO APARTAMENTO</b>                      |   |  |   |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento                  | ESTADO: Original  | FACE:  |   |
| <b>CARACTERÍSTICAS</b>                           |   |  |   |
| PADRÃO: apartamento médio c/ elev.               | COEF. PADRÃO: 1,926   | CONSERVAÇÃO: c - regular                                       |   |
| COEF. DEP. (K): 0,807                            | IDADE: 20 anos  | FRAÇÃO: 0,00   | TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0 |
| <b>DIMENSÕES</b>                                 |   |  |   |
| A. PRIVATIVA M²: 48,00                           | ÁREA COMUM M²: 0,00   | GARAGEM M²: 10,00  | TOTAL M²: 58,00                           |
| <b>EDIFÍCIO</b>                                  |   |  |   |
| DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0                         | W.C.: 1   | QUARTO EMPREGADAS: 0   | PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0             |
| ELEVADORES: 0                                    | PLAYGROUND: 0   | SUPERIORES: 0  | APTO/ANDAR: 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 (RS): 215.000,00  | VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00                                       |   |
| IMOBILIÁRIA: Speedy Imóveis em Santos            |   |  |   |
| CONTATO: Corretor                                | TELEFONE: (13)-33219000   |  |   |
| OBSERVAÇÃO:                                      |   |  |   |

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00      | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 4.031,25 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -319,70 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.469,67 |
| PADRÃO Fp: 0,00             | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,8607         |
| VAGAS: -241,88              | 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 - 2014     | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2018 |  |   |
| SETOR :  | QUADRA :  | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00   | CHAVE GEOGRÁFICA :                        |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |   |  |   |
| ENDEREÇO : Avenida Getúlio Vargas                |   | NÚMERO : 235   |   |
| COMP. : Ref: MGQ194                              | BAIRRO : Gonzaguinha  | 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 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: 0,00                               | TESTADA - (cf) m: 0,00  | PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  |   |
| ACESSIBILIDADE: Direta                           | FORMATO: Irregular  | ESQUINA: Não   |   |
| TOPOGRAFIA: plano                                |   |  |   |
| CONSISTÊNCIA: seco                               |   |  |   |
| <b>DADOS DO APARTAMENTO</b>                      |   |  |   |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento                  | ESTADO: Original  | FACE:  |   |
| <b>CARACTERÍSTICAS</b>                           |   |  |   |
| PADRÃO: apartamento médio c/ elev.               | COEF. PADRÃO: 1,926   | CONSERVAÇÃO: c - regular                                       |   |
| COEF. DEP. (K): 0,687                            | IDADE: 30 anos  | FRAÇÃO: 0,00   | TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0 |
| <b>DIMENSÕES</b>                                 |   |  |   |
| A. PRIVATIVA M²: 75,00                           | ÁREA COMUM M²: 0,00   | GARAGEM M²: 10,00  | TOTAL M²: 85,00                           |
| <b>EDIFÍCIO</b>                                  |   |  |   |
| DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0                         | W.C.: 1   | QUARTO EMPREGADAS: 0   | PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0             |
| ELEVADORES: 0                                    | PLAYGROUND: 0   | SUPERIORES: 0  | APTO/ANDAR: 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 (RS): 255.000,00  | VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00                                       |   |
| IMOBILIÁRIA: Corretor                            |   |  |   |
| CONTATO: Sra. Débora                             | TELEFONE: (13)-41060906   |  |   |
| OBSERVAÇÃO:                                      |   |  |   |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>               |   |  |   |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                           | FATORES ADICIONAIS  | VALORES/VARIAÇÃO   |   |
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00                           | FT ADICIONAL 01: 0,00   | VALOR UNITÁRIO:  | 3.060,00                                  |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 142,53                       | FT ADICIONAL 02: 0,00   | HOMOGENEIZAÇÃO:  | 3.018,93                                  |
| PADRÃO Fp: 0,00                                  | FT ADICIONAL 03: 0,00   | VARIAÇÃO:  | 0,9866                                    |
| VAGAS -183,60                                    | FT ADICIONAL 04: 0,00   |  |   |
|  | FT ADICIONAL 05: 0,00   |  |   |
|  | FT ADICIONAL 06: 0,00   |  |   |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2018  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Heróis de 32 NÚMERO : 15  
 COMP.: Ref.: AP0124 BAIRRO : Gonzaguinha 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (K) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 110,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Nossa House Negócios Imobiliarios  
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (13)-33244128  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.330,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 155,11 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.285,31 |
| PADRÃO Fp : 0,00            | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9866         |
| VAGAS -199,80               | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                           |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <b>DADOS DA FICHA 4</b>                          |   |  |   |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2014     | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2018 |  |   |
| SETOR :  | QUADRA :  | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00   | CHAVE GEOGRÁFICA :                        |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |   |  |   |
| ENDEREÇO : Rua Amador Bueno da Veiga             | NÚMERO : 94   |  |   |
| COMP.: Ref: VNI1801-14                           | BAIRRO : Gonzaguinha  | 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 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: 0,00                               | TESTADA - (cf) m: 0,00  | PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  |   |
| ACESSIBILIDADE: Direta                           | FORMATO: Irregular  | ESQUINA: Não   |   |
| TOPOGRAFIA: plano                                |   |  |   |
| CONSISTÊNCIA: seco                               |   |  |   |
| <b>DADOS DO APARTAMENTO</b>                      |   |  |   |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento                  | ESTADO: Original  | FACE:  |   |
| <b>CARACTERÍSTICAS</b>                           |   |  |   |
| PADRÃO: apartamento médio c/ elev.               | COEF. PADRÃO: 1,926   | CONSERVAÇÃO: c - regular                                       |   |
| COEF. DEP. (K): 0,687                            | IDADE: 30 anos  | FRAÇÃO: 0,00   | TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0 |
| <b>DIMENSÕES</b>                                 |   |  |   |
| A. PRIVATIVA M²: 70,00                           | ÁREA COMUM M²: 0,00   | GARAGEM M²: 10,00  | TOTAL M²: 80,00                           |
| <b>EDIFÍCIO</b>                                  |   |  |   |
| DORMITÓRIOS: 2                                   | SUÍTES: 0   | W.C.: 1  | QUARTO EMPREGADAS: 0                      |
| ELEVADORES: 0                                    | PLAYGROUND: 0   | SUPERIORES: 0  | PISCINA: 0                                |
|  |   | APTO/ANDAR: 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\$): 310.000,00   | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                      |   |
| IMOBILIÁRIA: Elias Imóveis                       |   |  |   |
| CONTATO: Corretor                                | TELEFONE: (13)-36663822   |  |   |
| OBSERVAÇÃO:                                      |   |  |   |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>               |   |  |   |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                           | FATORES ADICIONAIS  | VALORES/VARIAÇÃO   |   |
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00                           | FT ADICIONAL 01: 0,00   | VALOR UNITÁRIO:  | 3.985,71                                  |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 185,65                       | FT ADICIONAL 02: 0,00   | HOMOGENEIZAÇÃO:  | 3.932,22                                  |
| PADRÃO Fp: 0,00                                  | FT ADICIONAL 03: 0,00   | VARIAÇÃO:  | 0,9866                                    |
| VAGAS: -239,14                                   | FT ADICIONAL 04: 0,00   |  |   |
|  | FT ADICIONAL 05: 0,00   |  |   |
|  | FT ADICIONAL 06: 0,00   |  |   |

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                           |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <b>DADOS DA FICHA 5</b>                          |   |  |   |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2014     | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2018 |  |   |
| SETOR :  | QUADRA :  | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00   | CHAVE GEOGRÁFICA :                        |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |   |  |   |
| ENDEREÇO : Rua Frei Gaspar                       | NÚMERO : 100  |  |   |
| COMP.: Ref: MAG1195                              | BAIRRO : Gonzaguinha  | 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 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: 0,00                               | TESTADA - (cf) m: 0,00  | PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  |   |
| ACESSIBILIDADE: Direta                           | FORMATO: Irregular  | ESQUINA: Não   |   |
| TOPOGRAFIA: plano                                |   |  |   |
| CONSISTÊNCIA: seco                               |   |  |   |
| <b>DADOS DO APARTAMENTO</b>                      |   |  |   |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento                  | ESTADO: Original  | FACE:  |   |
| <b>CARACTERÍSTICAS</b>                           |   |  |   |
| PADRÃO: apartamento médio c/ elev.               | COEF. PADRÃO: 1,926   | CONSERVAÇÃO: e - reparos simples                               |   |
| COEF. DEP. (K): 0,355                            | IDADE: 50 anos  | FRAÇÃO: 0,00   | TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0 |
| <b>DIMENSÕES</b>                                 |   |  |   |
| A. PRIVATIVA M²: 65,00                           | ÁREA COMUM M²: 0,00   | GARAGEM M²: 0,00   | TOTAL M²: 65,00                           |
| <b>EDIFÍCIO</b>                                  |   |  |   |
| DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0                         | W.C.: 2   | QUARTO EMPREGADAS: 0   | PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0             |
| ELEVADORES: 0                                    | PLAYGROUND: 0   | SUPERIORES: 0  | APTO/ANDAR: 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 (RS): 130.000,00  | VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00                                       |   |
| IMOBILIÁRIA: Nunes Imóveis                       |   |  |   |
| CONTATO: Corretor                                | TELEFONE: (13)-36884000   |  |   |
| OBSERVAÇÃO:                                      |   |  |   |

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP       | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00       | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 1.800,00 |
| OBsolescência Fobs: 1.508,96 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.308,96 |
| PADRÃO Fp: 0,00              | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1,8383         |
| 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 6</b>                          |   |  |   |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2014     | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2018 |  |   |
| SETOR :  | QUADRA :  | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00   | CHAVE GEOGRÁFICA :                        |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |   |  |   |
| ENDEREÇO : Rua Frei Gaspar                       | BAIRRO : Gonzaguinha  |  | NÚMERO : 174                              |
| COMP.: Ref.: 668051                              | 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 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: 0,00                               | TESTADA - (cf) m: 0,00  | PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  |   |
| ACESSIBILIDADE: Direta                           | FORMATO: Irregular  | ESQUINA: Não   |   |
| TOPOGRAFIA: plano                                |   |  |   |
| CONSISTÊNCIA: seco                               |   |  |   |
| <b>DADOS DO APARTAMENTO</b>                      |   |  |   |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento                  | ESTADO: Original  | FACE:  |   |
| <b>CARACTERÍSTICAS</b>                           |   |  |   |
| PADRÃO: apartamento médio c/ elev.               | COEF. PADRÃO: 1,926   | CONSERVAÇÃO: c - regular                                       |   |
| COEF. DEP. (K): 0,687                            | IDADE: 30 anos  | FRAÇÃO: 0,00   | TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0 |
| <b>DIMENSÕES</b>                                 |   |  |   |
| A. PRIVATIVA M²: 74,00                           | ÁREA COMUM M²: 0,00   | GARAGEM M²: 10,00  | TOTAL M²: 84,00                           |
| <b>EDIFÍCIO</b>                                  |   |  |   |
| DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0                         | W.C.: 2   | QUARTO EMPREGADAS: 0   | PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0             |
| ELEVADORES: 0                                    | PLAYGROUND: 0   | SUPERIORES: 0  | APTO/ANDAR: 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\$): 320.000,00   | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00                                      |   |
| IMOBILIÁRIA: Nunes Imóveis                       |   |  |   |
| CONTATO: Corretor                                | TELEFONE: (13)-36884000   |  |   |
| OBSERVAÇÃO:                                      |   |  |   |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>               |   |  |   |
| <b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>                    | <b>FATORES ADICIONAIS</b>   | <b>VALORES/VARIAÇÃO</b>  |   |
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00                           | FT ADICIONAL 01: 0,00   | VALOR UNITÁRIO:  | 3.891,89                                  |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 181,28                       | FT ADICIONAL 02: 0,00   | HOMOGENEIZAÇÃO:  | 3.839,66                                  |
| PADRÃO Fp: 0,00                                  | FT ADICIONAL 03: 0,00   | VARIAÇÃO:  | 0,9866                                    |
| VAGAS -233,51                                    | FT ADICIONAL 04: 0,00   |  |   |
|  | FT ADICIONAL 05: 0,00   |  |   |
|  | FT ADICIONAL 06: 0,00   |  |   |

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: São Vicente - Gonzaguinha - Rua Frei Gaspar

DATA: 05/06/2018

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO: 8

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

### FATORES

| FATOR   | ÍNDICE  |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização   | 1,00  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 18<br>Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão        | apartamento médio c/ elev.                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas         | Vagas 0<br>Acréscimo 0,06                             |

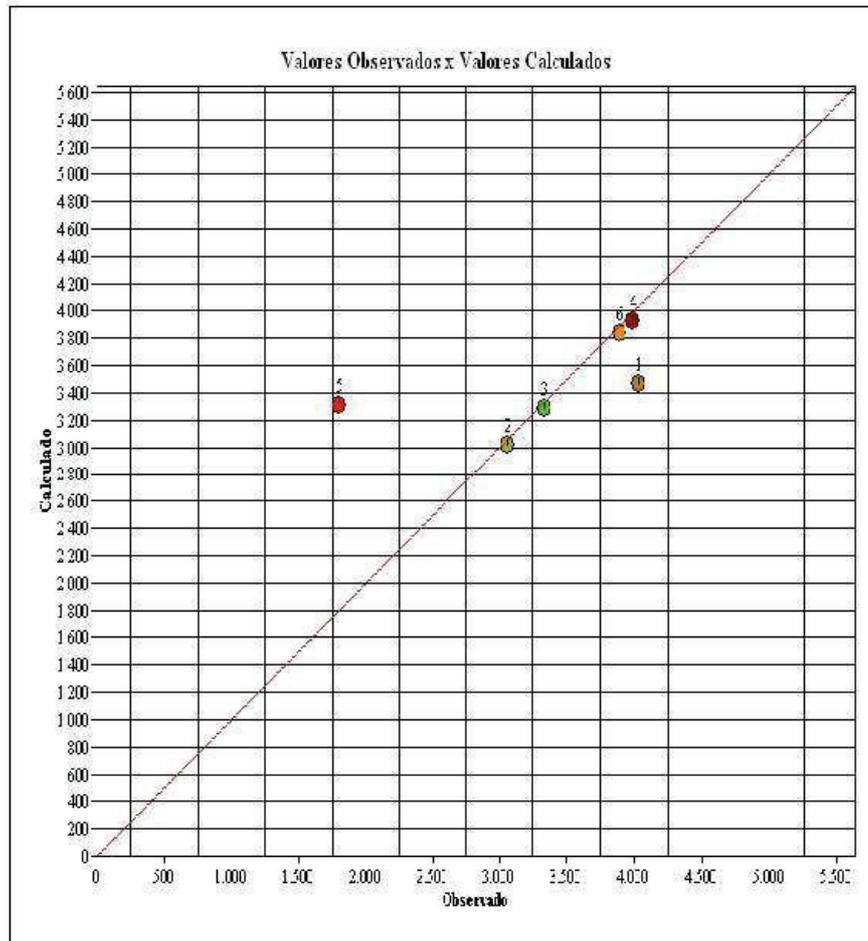
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                  | Endereço                                | Valor Unitário | Homogeneização | Varição |
|---------------------------------------|---|----------------|----------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Avenida Embaixador Pedro de Toledo ,385 | 4.031,25       | 3.469,67       | 0,8607  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Avenida Getúlio Vargas ,235             | 3.060,00       | 3.018,93       | 0,9866  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Praça Heróis de 32 ,15                  | 3.330,00       | 3.285,31       | 0,9866  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Amador Bueno da Veiga ,94           | 3.985,71       | 3.932,22       | 0,9866  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Frei Gaspar ,100                    | 1.800,00       | 3.308,96       | 1,8383  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Frei Gaspar ,174                    | 3.891,89       | 3.839,66       | 0,9866  |

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X        | Y        |
|------|----------|----------|
| 1    | 4.031,25 | 3.469,67 |
| 2    | 3.060,00 | 3.018,93 |
| 3    | 3.330,00 | 3.285,31 |
| 4    | 3.985,71 | 3.932,22 |
| 5    | 1.800,00 | 3.308,96 |
| 6    | 3.891,89 | 3.839,66 |

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

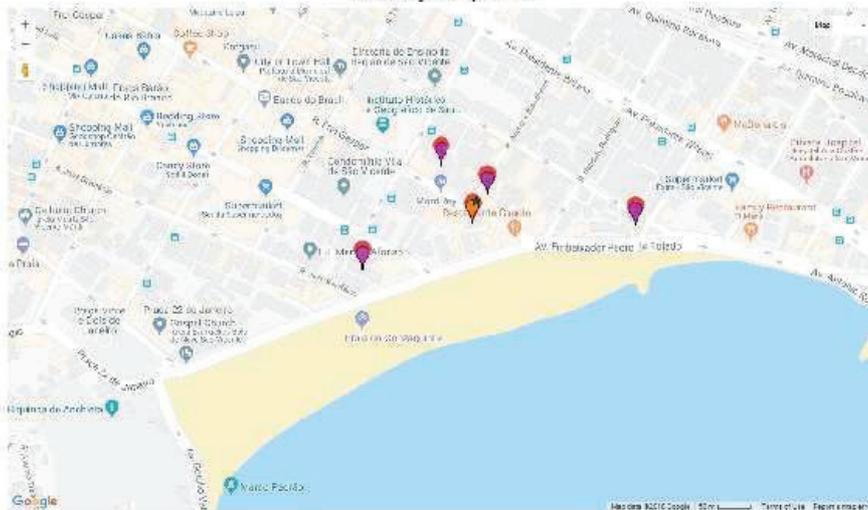


## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Frei Gaspar 73 Gonzaguinha SAO VICENTE - SP      Data : 05/06/2018  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 500,00      Edificação m² : 70,14      Modalidade : Venda

### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.349,81  
 Desvio Padrão : 854,27  
 - 30% : 2.344,87  
 + 30% : 4.354,75

Coefficiente de Variação : 25,5000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.475,79  
 Desvio Padrão : 350,32  
 - 30% : 2.433,05  
 + 30% : 4.518,53

Coefficiente de Variação : 10,0800

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição  | GRAU III  |                                     | GRAU II   |                                     | GRAU I  | 10                         |
|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|----------------------------|
| 1 Carac. do imóvel avaliado                                | Completa quanto a todas variáveis analisadas                      | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento                     | <input type="checkbox"/>            | Adoção de situação paradigma  | <input type="checkbox"/> 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados             | 12  | <input type="checkbox"/>            | 5   | <input checked="" type="checkbox"/> | 3   | <input type="checkbox"/> 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado                       | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados | <input 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 fatores | <input type="checkbox"/> 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25   | <input type="checkbox"/>            | 0,50 a 2,00   | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 *a  | <input type="checkbox"/> 2 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.475,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.264,70  
 INTERVALO MÁXIMO : 3.686,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.264,70  
 INTERVALO MÁXIMO : 3.686,88

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

#### 4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 70,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.475,79/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 70,14 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.475,79/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 243.791,91$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 244.000,00**

**(Duzentos e quarenta e quatro mil reais)**

**V - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Frei Gaspar, nº 73, Apto. nº 102, 10º Andar, Edifício Residencial Barravento, Gonzaguinha, Cidade de São Vicente, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 127.902, no Primeiro CRI de São Vicente, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, requerida pelo ITAÚ UNIBANCO S/A., em face de ESPÓLIO DE GAETANO ANTONIO VICENZO FIORETTI, REPRESENTADO POR SUA INVENTARIANTE SEVERINA MARIA VENDITTI, em curso na 3a. VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO VICENTE - SP, AUTOS Nº 1008210-14.2014.8.26.0590 (0925/14), é de:**

**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 244.000,00**

**(Duzentos e quarenta e quatro mil reais)**

**Junho / 2.018**

**VI - ENCERRAMENTO**

Consta o presente **LAUDO** de 41 (quarenta e uma) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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 Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 11 de Junho de 2.018.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**