

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

AUTOS Nº: 0005428-46.2017.8.26.0590

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **MARCO AURÉLIO FÉLIX BALBINO**, em face de **CECÍLIA CONCEIÇÃO DE MELO**, 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 02 - Conjunto Residencial Tancredo Neves, situado na Rua Gaspar Lourenço, nº 147, São Vicente, São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Vicente, 11 de setembro de 2018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO**VALOR DO IMÓVEL:****Apartamento n° 02 - Conjunto Residencial Tancredo Neves****Rua Gaspar Lourenço, n° 147, São Vicente - SP.****R\$ 70.000,00****(Setenta mil reais)****SETEMBRO / 2018****FOTO 01****FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**

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 DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **MARCO AURÉLIO FÉLIX BALBINO**, em face de **CECÍLIA CONCEIÇÃO DE MELO**:

Apartamento nº 02, localizado na Rua Gaspar Lourenço, nº 147 - Conjunto Residencial Tancredo Neves, Quadra 06229, inscrição cadastral nº 36-06229-2300-00147-002, nesta Cidade de São Vicente, contendo: sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios, com uma área útil de 47,94 m² e área do terreno com 50,42 m².

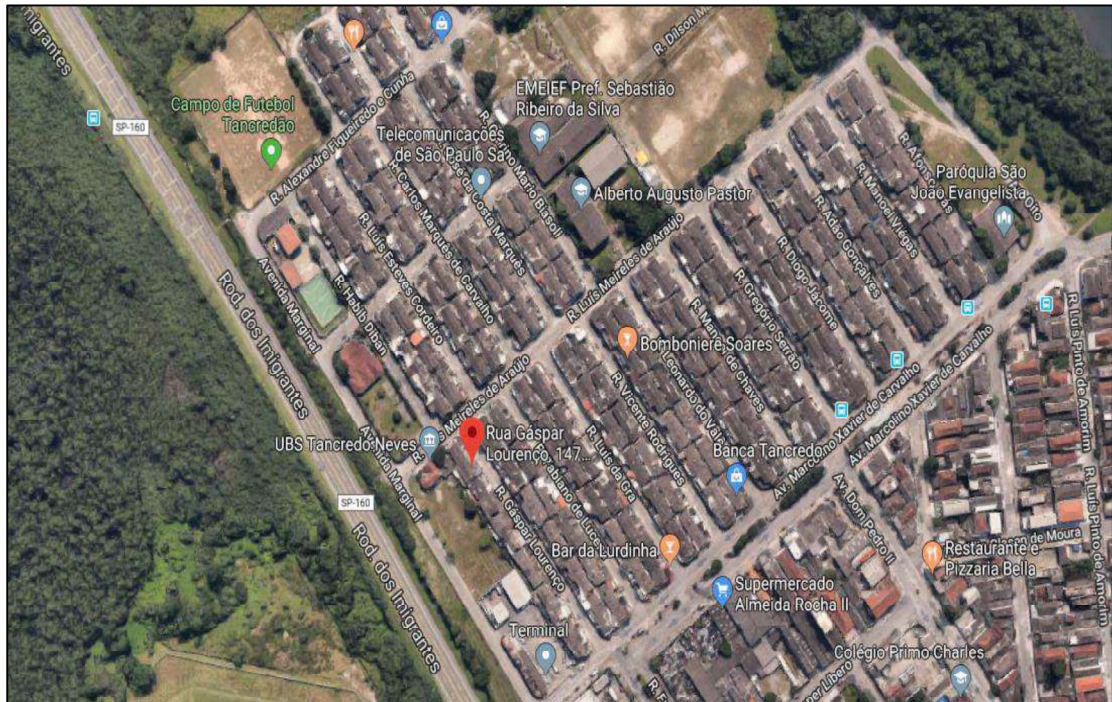
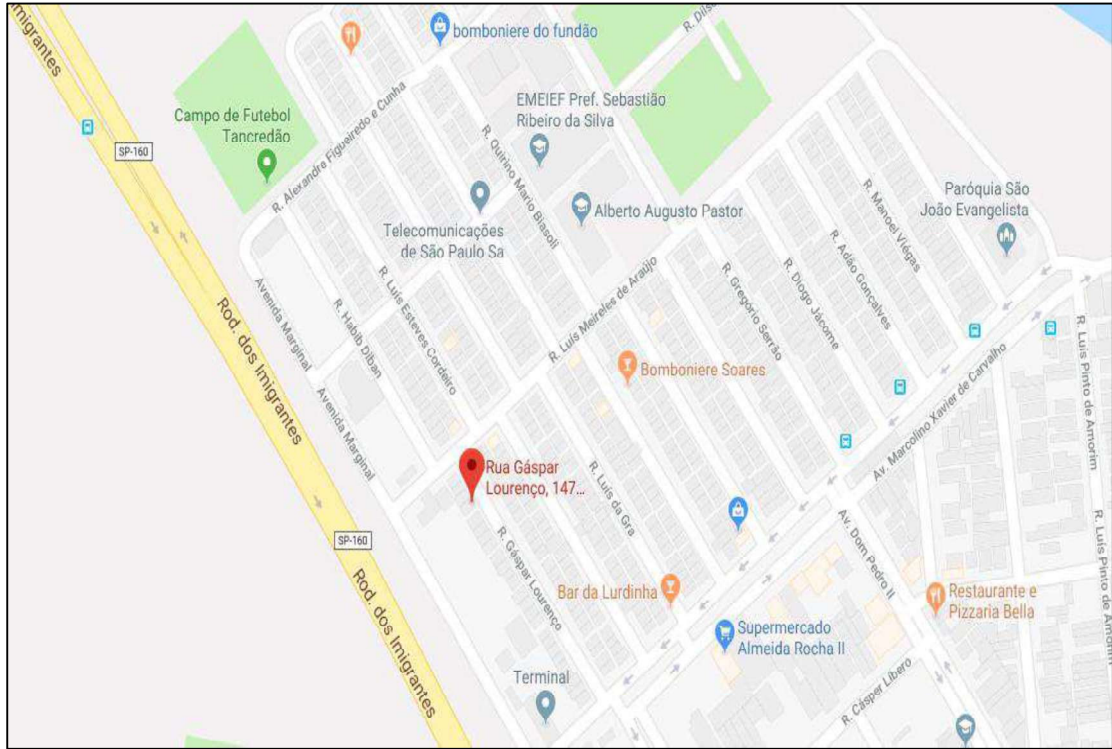
II - VISTORIA

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. O Sr. Antônio acompanhou as vistorias.

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

O apartamento nº 02, objeto da presente ação, está localizado no Conjunto Residencial Tancredo Neves, situado na Rua Gaspar Lourenço, nº 147, São Vicente, São Paulo.

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



RUA GASPAR LOURENÇO,
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 situação: **36.06229.2300.00147.002**

**Prefeitura Municipal de São Vicente**

Cidade Monumento da História da Pátria
Cidade Mãe da Nacionalidade

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: 75573/2018

Certificamos que, ao imóvel situado na **GASPAR LOURENCO, RUA, 147 - APTO 02 - CJ RES TANCREDO NEVES - Quadra: 06229**, sob inscrição Cadastral de nº **36-06229-2300-00147-002**, é atribuído para o exercício de 2018 o Valor Venal de R\$ 33.642,79 (Trinta e Três Mil, Quinhentos e Quarenta e Dois Reais e Setenta e Nove Centavos), para fins de cálculo de IPTU e de R\$ 33.642,79 (Trinta e Três Mil, Quinhentos e Quarenta e Dois Reais e Setenta e Nove 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 01/09/2018 às 15:04:36h (data e hora de Brasília).

Impressa na data: 01/09/2018

Assinada pelo IP: 127.0.0.1 | 177.33.19.59

Código de Controle da Certidão: 00AC.73BA.432DA

Válida até 28/02/2019 (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.

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 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rodovia dos Imigrantes e de logradouros circunvizinhos.

2.1.4 - ZONEAMENTO

As Leis Complementares nº 270/99 e nº 271/99, instituem o Plano Diretor, o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente.

O local em causa integra a ZHIS - áreas ocupadas irregularmente com habitações de população de baixa renda, em condições precárias e/ou insalubres, ou que serão destinadas para assentamentos de novas habitações, também para a população de baixa renda, que devem ser objeto de legalização da ocupação do solo e regularização específica da urbanização existente, bem como para implantação prioritária de infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários, visando à melhoria das condições de vida.

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



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cidade Mãe da Nacionalidade

ANEXO III

LEI COMPLEMENTAR 271/99 - Uso e Ocupação do Solo

QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS										
ZONA	RECULO FRONTAL MÍNIMO (metros)	RECULOS MÍNIMOS LATERAL E FUNDO (METROS)			ÍNDICES MÍNIMOS		ÍNDICES MÁXIMOS		NÚMERO DE PAVIMENTOS	OBSERVAÇÕES:
	ATE O 1º QUARTO PAVIMENTO	DO 1º QUARTO PAVIMENTO	ATE O 7º QUARTO PAVIMENTO	ATE O 7º QUARTO PAVIMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO (% DO TERRENO)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (% DO TERRENO)	TAXA DE OCUPAÇÃO (% DO TERRENO)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (% DO TERRENO)		
UP1	5,00	1,50	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	60	5,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
	5,00	1,50	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	60	6,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PARA OS BAIROS: SONZAGUINHA, ITARARÉ E BOA VISTA
UP2	5,00	1,50	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	60	5,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	* EM CASO DE ÁREAS NÃO OCUPADAS, OS ÍNDICES MÍNIMOS SERÃO EM CONFORMIDADE COM O TÍTULO II DA LC 27/199
UP3A	5,00	1,50	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	80	6,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	INCLUSIVE PARA CORREDORES COMERCIAIS
UP3A1	SEM RECULO	SEM RECULO	SEM RECULO	SEM RECULO	-	0	80	8,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PERMITIDA A TAXA DE OCUPAÇÃO DE 100%, PARA USO COMERCIAL OU DE SERVIÇOS PARA O PAVIMENTO TERREO, GARANTINDO VENTILAÇÃO ARTIFICIAL E ILUMINAÇÃO ADEQUADA AO USO. PARA OS OSSOS PAVIMENTOS A TAXA DE OCUPAÇÃO É DE 90%.
UP3B	10,00	3,00	5,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	80	3,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PARA AS ÁREAS DOS BAIROS: CIDADE NAUTICA E AV. VERA ANSELINA PRETTI DA SILVA
	20,00	10,00	10,00	10,00	-	0	50	1,5	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PARA AS ÁREAS CONTIGUAS A RODOVIA PADRE MANOEL DA NOBREZA
UP4	5,00	1,50	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	60	6,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PARA ATIVIDADES TURÍSTICAS, EXCLUÍDAS AS ÁREAS DE DOMÍNIO PÚBLICO QUE OBEDECERÁ LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
	5,00	1,50	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	60	6,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PARA OS BAIROS: SONZAGUINHA, ITARARÉ E BOA VISTA
	5,00	2,00	-	-	-	0	40	1,2	3, TRÊS PAVIMENTOS INCLUSIVE O TERREO	PARA OS USOS PERMITIDOS DE ACORDO COM O ANEXO I, NOS MORROS DO ITARARÉ, VICTÓRIA, BARBOSAS, PARQUE PARANÁ E LINA PORCHAT
	5,00	2,00	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	20	2,4	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PARA OS USOS PERMITIDOS DE ACORDO COM O ANEXO I, NOS MORROS DO ITARARÉ, VICTÓRIA, BARBOSAS, PARQUE PARANÁ E LINA PORCHAT
	5,00	1,50	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	60	5,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PARA OS USOS PERMITIDOS DE ACORDO COM O ANEXO II, NAS ÁREAS E BAIROS NÃO PREVISTOS NOS SUB-ÍTEMS ANTERIORES
ZHIS	-	-	-	-	-	0	80	5,0	-	* EM CASO DE ÁREAS NÃO OCUPADAS, OS ÍNDICES MÍNIMOS SERÃO EM CONFORMIDADE COM O TÍTULO II DA LC 27/199
IR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	DIRETRIZES A SEREM DEFINIDAS PELA REGIÃO METROPOLITANA DA BARRADA SANTISTA
TM	10,00	5,00	5,00	-	-	0	50	1,5	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	SENDO O RECULO MÍNIMO DE 20,00 METROS PARA AS ÁREAS AO LONGO DA RODOVIA PADRE MANOEL DA NOBREZA
PPDS	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-
CA1	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-
CA2	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-
RA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	OS ÍNDICES SERÃO DEFINIDOS APÓS A AVALIAÇÃO DO PROJETO E DOS ESTÁGIOS DE RECUPERAÇÃO DA ÁREA

DEZEMBRO 2005



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 Conjunto Residencial Tancredo Neves, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 02)

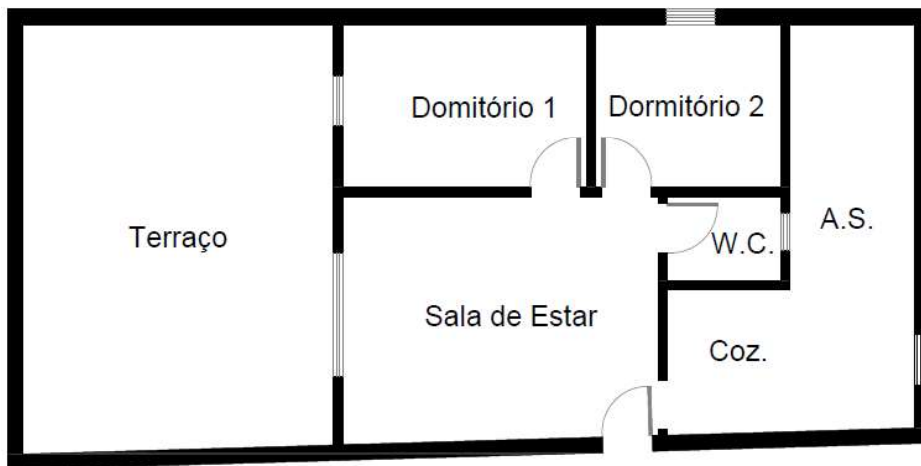
O apartamento nº 02 está localizado no 2º andar do Conjunto Residencial Tancredo Neves, situado na Rua Gaspar Lourenço, nº 147, São Vicente - São Paulo.

Possui uma área útil de 47,94 m² e área do terreno com 50,42 m², contendo: cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios e área de serviço, com idade física estimada de 35 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão simples - sem elevador", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos", enquadra-se na referência (E): "reparos simples".

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS INTERNAS E EXTERNAS E O CROQUI DO APARTAMENTO AVALIANDO:

CROQUI

Rua Gaspar Lourenço, 147, Apto 02
Conj. Res. Tancredo Neves
Quadra 06229

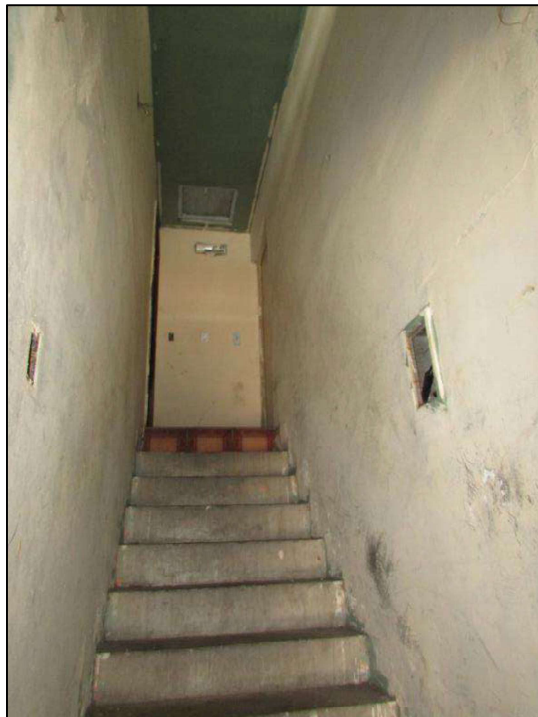


FOTOS 04/05



FACHADA.

FOTOS 06/07



ACESSO PARA OS APARTAMENTOS.

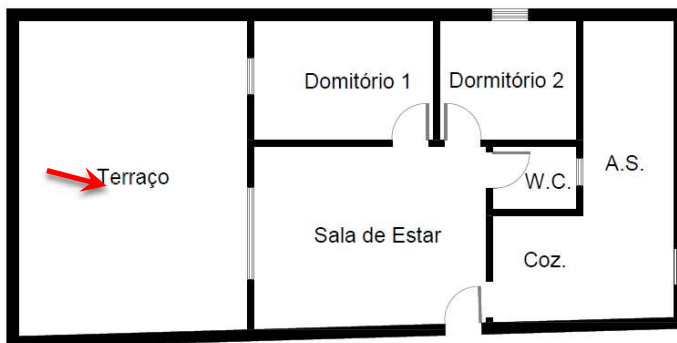
FOTOS 08/09



APARTAMENTO Nº 02.

FOTO 10

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



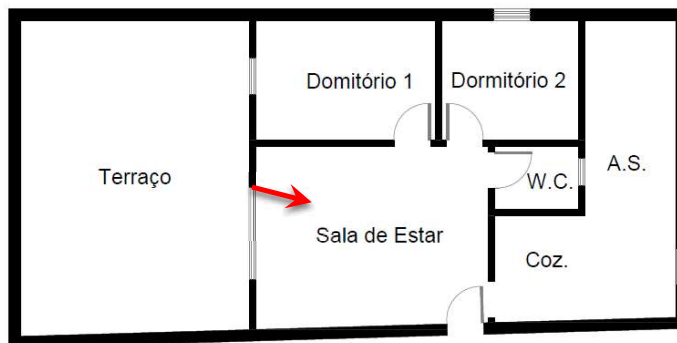
APARTAMENTO SEMELHANTE



TERRAÇO.

FOTO 11

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



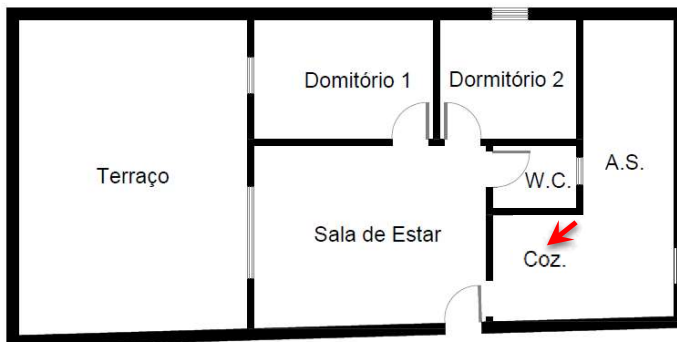
APARTAMENTO SEMELHANTE



SALA.

FOTO 12

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



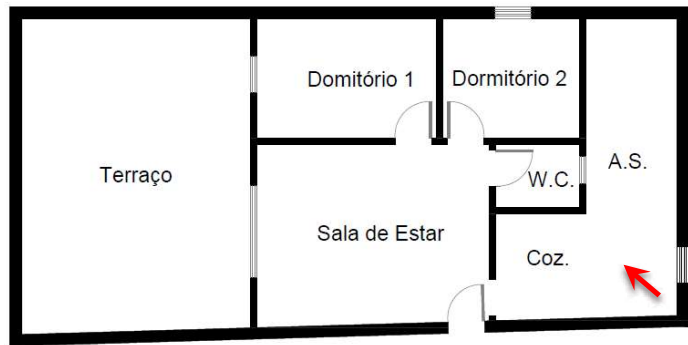
APARTAMENTO SEMELHANTE



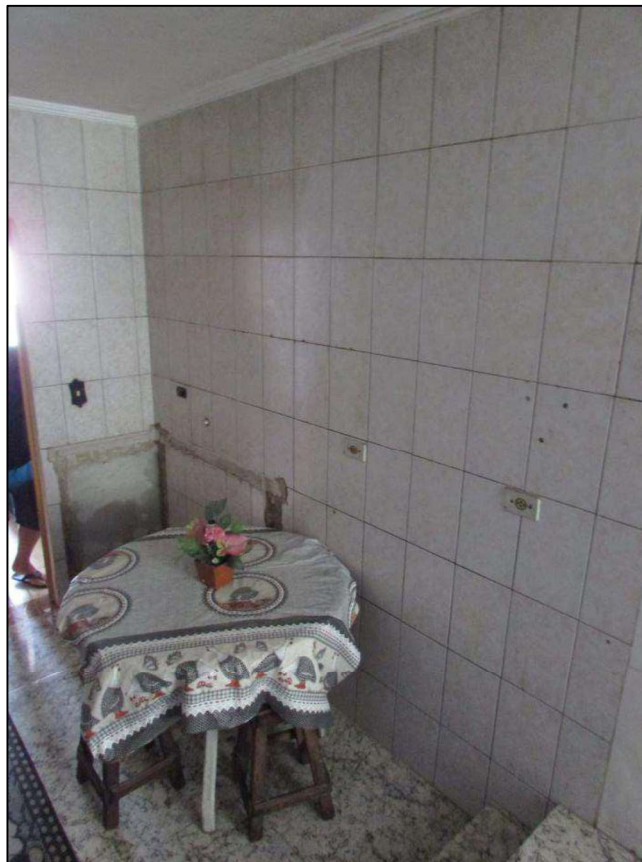
COZINHA.

FOTO 13

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



APARTAMENTO SEMELHANTE



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/2006", elaborado com a estrutura e critérios similares ao Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo, 2002/2006", 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 8 (oito) 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 - 2006".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "**1.3.2 - APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES - LIMITE MÉDIO (SEM ELEVADOR)**", adotando-se o valor unitário abaixo de **0,96**.

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 "**0,575**".

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	
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82				
	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:

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

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

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_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

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

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

O 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.

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 avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos 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 =	47,94 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 1.463,99 / m ²

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

Substituindo e calculando:

$VI = 47,94 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.463,99 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 70.183,68$

Em números redondos:

<p style="text-align: center;"><u>VALOR DO IMÓVEL:</u></p> <p style="text-align: center;">R\$ 70.000,00</p> <p style="text-align: center;">(Setenta mil reais)</p> <p style="text-align: center;">SETEMBRO / 2018</p>

(*) Obs.: $V_u = \text{R\$ } 1.463,99 / \text{m}^2$ (um mil, quatrocentos e sessenta e três reais e noventa e nove 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 - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/09/2018	
SETOR: 36	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente		NÚMERO: SN	
COMP.:	BAIRRO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente		ADE: SAO VICENTE - SP
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	100,00	TESTADA - (ct) m:	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	20,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.		COEF. PADRÃO:	0,960
CONSERVAÇÃO: e - reparos simples			
COEF. DEP. (k):	0,553	IDADE: 35 anos	FRAÇÃO: 0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A PRIVATIVA M²:	85,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	5,00	TOTAL M²:	90,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	2	APTO/ANDAR:	1
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\$):	155.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBIUÁRIA:			
CONTATO:	corretor		TELEFONE: (13)-32271366
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-164,12	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 1.641,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.477,06
		VARIAÇÃO: 0,9000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/09/2018	
SETOR: 36	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente		NÚMERO: SN	
COMP.:	BAIRRO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente		ADE: SAO VICENTE - SP
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	100,00	TESTADA - (ct) m:	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	20,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,266
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
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	5,00	TOTAL M²:	75,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	2	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	1	SALÃO DE FESTAS:	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\$):	160.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBILIÁRIA:	Consultare Imóveis		
CONTATO:	corretor		TELEFONE: (13)-32226300
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-378,19	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-205,71	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 2.057,14
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.473,24
		VARIAÇÃO: 0,71 62

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/09/2018	
SETOR: 36	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente		NÚMERO: SN	
COMP.:	BAIRRO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente		ADE: SAO VICENTE - SP
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 100,00	TESTADA - (ct) m: 5,00	PROF. EQUIV. (Pe): 20,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.		COEF. PADRÃO: 0,960	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,609	IDADE: 30 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 80,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 5,00	TOTAL M²: 85,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 2	APTO/ANDAR: 1
			PISCINA: 0
			SALÃO DE FESTAS: 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\$): 160.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBIILIÁRIA: JM Imóveis			
CONTATO: corretor			TELEFONE: (13)-34775277
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -132,41	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.487,59
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8264
VAGAS -180,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/09/2018	
SETOR: 36	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente		NÚMERO: SN	
COMP.:	BAIRRO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente		ADE: SAO VICENTE - SP
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 100,00	TESTADA - (ct) m: 5,00	PROF. EQUIV. (Pe): 20,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.		COEF. PADRÃO: 0,960	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,660	IDADE: 30 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 90,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 5,00	TOTAL M²: 95,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 2	APTO/ANDAR: 1
			PISCINA: 0
			SALÃO DE FESTAS: 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\$): 175.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBIUÁRIA: ALR Imóveis			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-35919110		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -226,97	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.348,03
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7703
VAGAS -175,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/09/2018	
SETOR: 36	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente		NÚMERO: SN	
COMP.:	BAIRRO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente		ADE: SAO VICENTE - SP
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	100,00	TESTADA - (ct) m:	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	20,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,266
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
DIMENSÕES			
A PRIVATIVA M²:	60,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	5,00	TOTAL M²:	65,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	2	APTO/ANDAR:	1
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\$):	125.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBIILIÁRIA:			
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (13)-997056223	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-344,71	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-187,50	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 1.875,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.342,79
		VARIAÇÃO: 0,71 62

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/9/2018	
SETOR: 36	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Adão Gonçalves		NÚMERO: SN	
COMP.: BAIRRO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente	ADE: SAO VICENTE - SP		
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 100,00	TESTADA - (ct) m: 5,00	PROF. EQUIV. (Pe): 20,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,266	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
DIMENSÕES			
A PRIVATIVA m²: 62,00	ÁREA COMUM m²: 0,00	GARAGEM m²: 5,00	TOTAL m²: 67,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
PISCINA: 0	SALÃO DE FESTAS: 0	ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0
SUPERIORES: 2	APTO/ANDAR: 1	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\$): 100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Lopes Marfim Imóveis			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-32022900		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.322,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -426,99	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.663,33
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,7162
VAGAS: -232,26	FT ADICIONAL04: 0,00		
	FT ADICIONAL05: 0,00		
	FT ADICIONAL06: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/09/2018	
SETOR: 36	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua José da Costa Marques		NÚMERO: 108	
COMP.:	BAIRRO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente		ADE: SAO VICENTE - SP
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 100,00	TESTADA - (ct) m: 5,00	PROF. EQUIV. (Pe): 20,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.		COEF. PADRÃO: 0,960	CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,904	IDADE: 10 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 50,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 5,00	TOTAL M²: 55,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 2	APTO/ANDAR: 1
			PISCINA: 0
			SALÃO DE FESTAS: 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\$): 150.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBIUÁRIA:			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-32271366		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.700,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -838,67	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.591,33
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5894
VAGAS -270,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/09/2018	
SETOR: 36	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Manoel de Chaves		NÚMERO: SN	
COMP.:	BAIRRO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente		ADE: SAO VICENTE - SP
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 100,00	TESTADA - (ct) m: 5,00	PROF. EQUIV. (Pe): 20,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.		COEF. PADRÃO: 0,960	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,553	IDADE: 35 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A PRIVATIVA M²: 84,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 10,00	TOTAL M²: 94,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 2	APTO/ANDAR: 1 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\$): 155.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Lopes Marfim Imóveis			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-32022900		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.660,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.328,57
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8000
VAGAS -332,14	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Gaspar Lourenço **DATA:** 11/09/2018
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SANTOS - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,8
OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 35 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples s/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,1

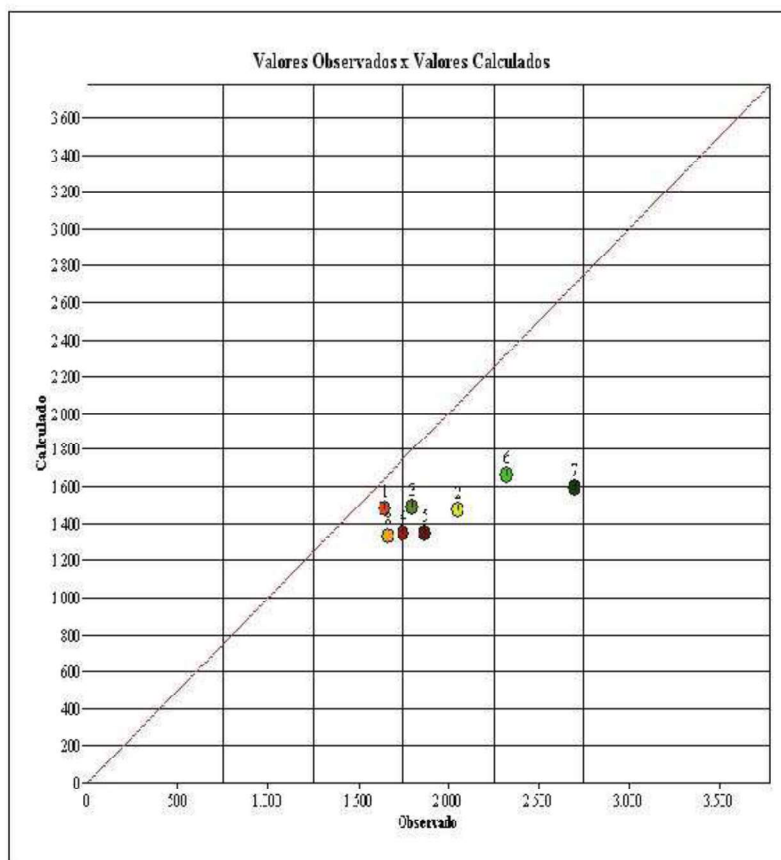
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente ,SN	1.641,18	1.477,06	0,9000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente ,SN	2.057,14	1.473,24	0,7162
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente ,SN	1.800,00	1.487,59	0,8264
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente ,SN	1.750,00	1.348,03	0,7703
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente ,SN	1.875,00	1.342,79	0,7162
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Adão Gonçalves ,SN	2.322,58	1.663,33	0,7162
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua José da Costa Marques ,108	2.700,00	1.591,33	0,5894
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Manoel de Chaves ,SN	1.660,71	1.328,57	0,8000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.641,18	1.477,06
2	2.057,14	1.473,24
3	1.800,00	1.487,59
4	1.750,00	1.348,03
5	1.875,00	1.342,79
6	2.322,58	1.663,33
7	2.700,00	1.591,33
8	1.660,71	1.328,57

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento **Local:** Rua Gaspar Lourenço 147 Apto. 02 - Conj. Res. Tancredo Neves São **Data:** 11/9/2018
Cliente: Avaliação
Área terreno m²: 50,42 **Edificação m²:** 47,94 **Modulidade:** Venida
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.975,83
Desvio Padrão: 369,29
- 30%: 1.383,08
+ 30%: 2.568,57

Coefficiente de Variação: 18,6900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.463,99
Desvio Padrão: 121,44
- 30%: 1.024,79
+ 30%: 1.903,19

Coefficiente de Variação: 8,3000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II	
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"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	3	<input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados	<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"/>	0,60 a 2,00	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.463,99

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.463,99000

VALOR TOTAL (R\$): 70.183,68

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.403,24

INTERVALO MÍNIMO: 1.403,23

INTERVALO MÁXIMO: 1.524,74

INTERVALO MÁXIMO: 1.524,75

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 DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **MARCO AURÉLIO FÉLIX BALBINO**, em face de **CECÍLIA CONCEIÇÃO DE MELO**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Apartamento n° 02 - Conjunto Residencial Tancredo Neves

Rua Gaspar Lourenço, n° 147, São Vicente - SP.

R\$ 70.000,00

(Setenta mil reais)



SETEMBRO / 2018

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 39 (trinta e nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Vicente, 11 de setembro de 2018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

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

AUTOS N°: 0005428-46.2017.8.26.0590

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **MARCO AURÉLIO FÉLIX BALBINO**, em face de **CECÍLIA CONCEIÇÃO DE MELO**, tendo entregado seu **LAUDO** em Cartório vem, respeitosamente, à Vossa presença para requerer expedição de certidão, no valor de R\$ 4.510,00 (quatro mil, quinhentos e dez reais), conforme já deferido às fls. 171 dos autos.

Outrossim, requer seja determinada a expedição eletrônica e sua disponibilização pelo sistema E-SAJ, nos termos da Lei 11.419/2006, e, ato contínuo, seja intimado por e-mail, uma vez que o signatário não recebe intimação pela imprensa oficial.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Vicente, 11 de setembro de 2018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D