

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE GUARUJÁ

PROCESSO: 1006979-78.2017.8.26.0223

HELIO RISCHER VARISE, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - CONSTRUÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS ajuizada por CALOI NORTE S/A E OUTRO contra COMERCIAL DE BICICLETAS J C CALOI LTDA. E OUTRO, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem, respeitosamente, apresentar o seguinte:

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Dr. Antonio Bento, 560 - Cj 202 - Santo Amaro - São Paulo/SP  
Fone: (11) 2574-2652 – Cel: (11) 99680-9285 - [heliovarise@yahoo.com.br](mailto:heliovarise@yahoo.com.br)

## 1. PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel residencial localizado na Rua Santos nº 92 - apartamento 72 do Edifício Baía Blanca – Bloco B, bairro Centro, Município e Comarca de Guarujá/SP, localizado no 7º andar, possuindo a área útil de 145,33m<sup>2</sup>, a área comum de 34,48m<sup>2</sup> e duas vagas na garagem com 22,18 m<sup>2</sup>, cada uma, encerrando a área total de 224,17 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3696% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando pela frente, com a Rua Santos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confronta com o recuo lateral do edifício, pelo lado esquerdo com o hall de circulação do andar, poço de elevadores, escadarias, apartamento 71 e área de iluminação e ventilação e pelos fundos com o espaço vazio que o separa do Edifício Viña Del Mar (bloco A), matriculado sob nº 39.678 perante o 1º Registro de Imóveis do Guarujá, Município e Comarca de Guarujá/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob o nº 0-0017-001-014.

Diante dos fatos, foi este signatário honrado com sua nomeação (fls. 24 dos autos) para avaliação e determinação do valor de mercado para venda do imóvel penhorado.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e do IBAPE/SP.

231  
WOM 107081110

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WOMA 107081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 2730700



## 2. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO 72

### 2.1. VISTORIA

A vistoria do apartamento em questão foi realizada pelo signatário no dia 29.08.2017, a qual contou com a presença do zelador Sr. Tiago.

#### 2.1.1. LOCAL

O imóvel em questão encontra-se localizado na Santos nº 92 apto. 72 do Edifício Baia Blanca – Bloco B, bairro Centro, Município e Comarca de Guarujá/SP.

A Rua Santos é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades das Avenidas Leomil e Marechal Deodoro da Fonseca e da Rua Mário Ribeiro, principais vias da região, bem como dos supermercados Dia e Pão de Açúcar, do Shopping La Plage e da praia de Pitangueiras.

A ocupação local é diversificada e constituída predominantemente por edifícios de apartamentos de padrão médio e médio-altos destinados à moradia, lazer e veraneio, bem como comércio de âmbito local de média densidade.

Apresentamos a seguir, o mapa de localização do imóvel avaliando extraído do site <http://maps.google.com.br>:

2318  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WJCOMJ000701081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008979-78/2017 e 26-0223 e código 273070D





Referido condomínio é constituído de 1(um) subsolo destinado à garagem, pavimento térreo composto de garagens, portarias (2), halls sociais (2), área de lava-pés, sanitários, área para guarda de cadeiras de praia, salão de jogos e salão de festas, além de mezanino composto de garagens desativadas.

O edifício Baia Blanca apresenta externamente fachada revestida em pintura látex sobre massa batida, piso revestido em ladrilho hidráulico e é composto por 16 (dezesesseis) pavimentos superiores com 2(dois) apartamentos por andar, além da cobertura, perfazendo um total de 33(trinta e três) unidades residenciais, com acesso por escadas ou 2(dois) elevadores, sendo 1(um) social e 1(um) de serviço.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso com revestimento cerâmico, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida e parte em painéis de madeira, forro parte em laje, parte em painéis de madeira e fechamento em janelas e portas de vidros lisos temperados.

O hall do 7º andar apresenta Piso com revestimento cerâmico, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje.

#### **2.1.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA**

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA DE ESTAR / JANTAR: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje; esquadria tipo porta balcão e janela em alumínio anodizado com vidros lisos.



2316  
VARANDA DA SALA: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje; guarda corpo em alumínio anodizado com vidros lisos.

DORMITÓRIOS (DOIS): Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje; esquadrias em alumínio anodizado com persiana e vidros lisos e ar condicionado.

SUÍTE: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje; esquadrias em alumínio anodizado com persiana e vidros lisos e armários embutidos em madeira e ar condicionado.

BANHEIRO DA SUÍTE: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em azulejos do chão ao teto; forro em painéis de madeira; vaso sanitário, bidê e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e gabinete em fórmica; box em vidros temperados com perfis em alumínio e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

BANHEIRO SOCIAL: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em azulejos do chão ao teto; forro em painéis de madeira; vaso sanitário, bidê e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e gabinete em fórmica; box em vidros temperados com perfis em alumínio e esquadria em alumínio anodizado com vidros cancelados.

LAVABO: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em azulejos do chão ao teto; forro em painéis de madeira; vaso sanitário, bidê e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e gabinete em fórmica; ventilação permanente em esquadria em alumínio anodizado.



2319

COZINHA: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas parte em azulejos do chão ao teto, parte em pastilha cerâmica; forro em laje com molduras de gesso; pias com bancadas em granito, gabinete em fórmica e cubas em inox; esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

DESPENSA: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em azulejos do chão ao teto; forro em laje com molduras de gesso; armários em fórmica.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em azulejos do chão ao teto; forro em laje com molduras de gesso; tanque em aço inox; esquadrias em alumínio anodizado com vidros canelados.

DORMITÓRIO EMPREGADA: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje; esquadria em alumínio anodizado com persiana e vidros lisos.

BANHEIRO EMPREGADA: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em azulejos do chão ao teto; forro em painéis de madeira; vaso sanitário e pia em louça cerâmica.

De acordo com a matrícula nº 39.678 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP, a unidade em questão possui 2(duas) vagas indeterminada na garagem com 22,18m<sup>2</sup> cada, área privativa de 145,33m<sup>2</sup>, área comum de 34,48m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 224,17m<sup>2</sup> e correspondendo-lhe a fração ideal de 1,369609% no terreno.



2318

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.4.- Apartamento Padrão Superior com elevadores.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 34 anos, a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,57 ou 57%.

Segundo dados coletados na época da vistoria, o estado de conservação do apartamento penhorado se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2.9 do referido estudo.

### 2.1.3. RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica, a situação do imóvel subjuice na época da vistoria.

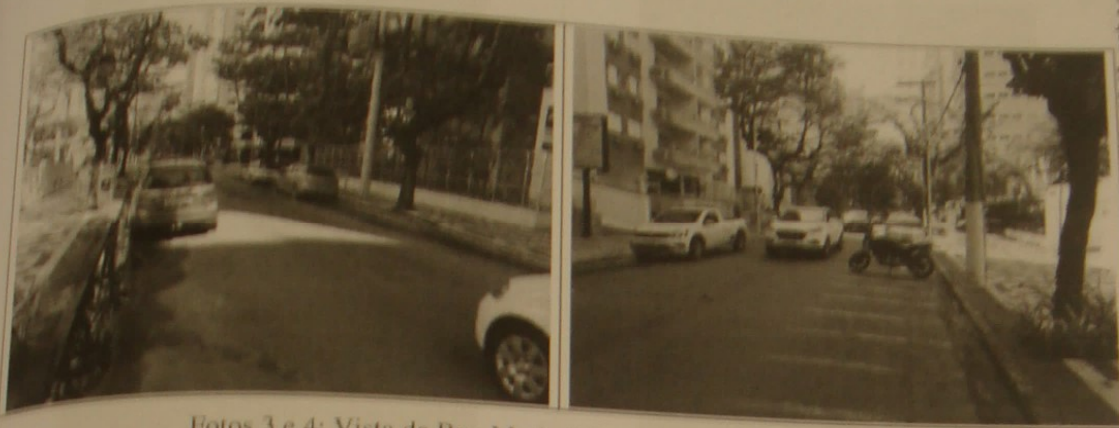


Fotos 1 e 2: Vista da Rua Santos vista nos dois sentidos.

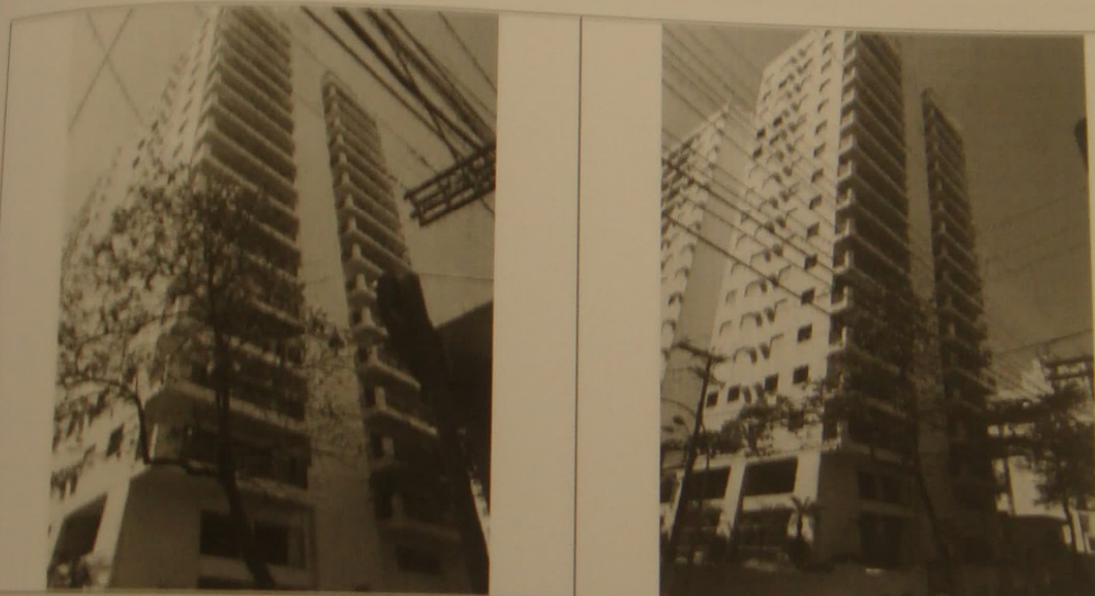


2319

sob o número INCGJA/R/201081110



Fotos 3 e 4: Vista da Rua Mario Ribeiro vista nos dois sentidos.



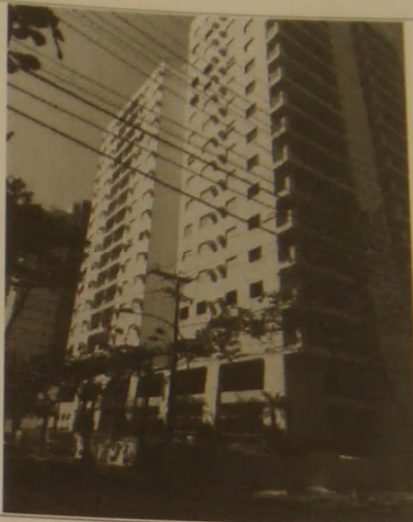
Fotos 5 e 6: Vista geral da fachada do edifício onde se localiza a unidade avalianda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2016 às 16:40, sob o número INCGJA/R/201081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 2730700.



2320

WGJAV701081110



Fotos 7 e 8: Vista da frente secundária do terreno e da fachada lateral do edifício.



Foto 9: Acesso de pedestres ao interior do edifício Baia Blanca.



Foto 10: Acesso de pedestres ao interior do edifício Viña Del Mar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WGJAV701081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.



2321

WGJK18701081110, sob o número 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40.

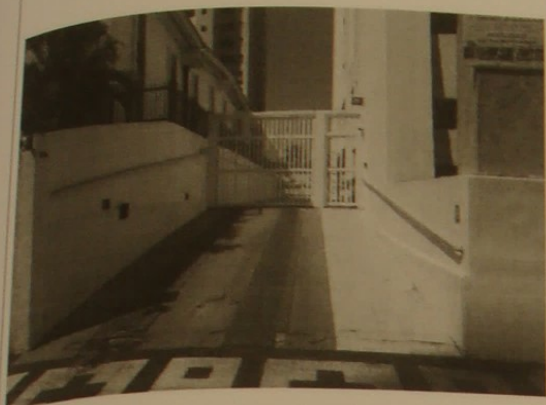


Foto 11: Acesso de veículos às garagens situadas no térreo do condomínio, através da rua Mario.



Foto 12: Acesso de veículos às garagens situadas no subsolo, através da rua Santos



Foto 13: Identificação do edifício Baia Blanca.



Foto 14: Portaria e recepção no pavimento térreo.



2322  
WCSA 18701081110

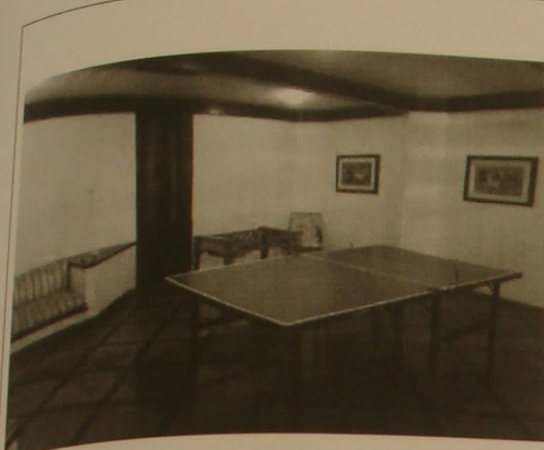


Foto 15: Salão de jogos.



Foto 16: Salão de festas.



Foto 17: Áreas para guarda de cadeiras.

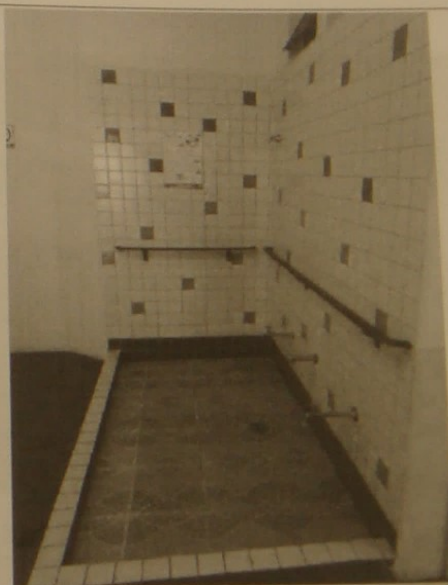
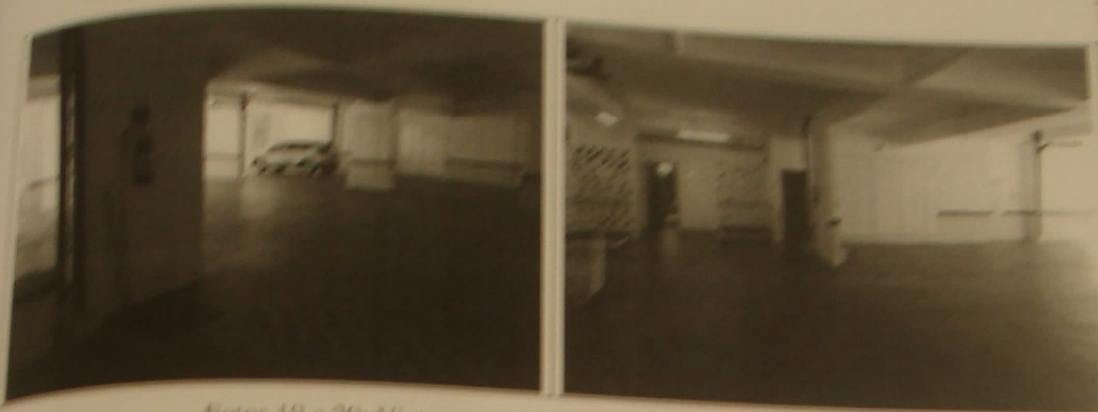


Foto 18: Área de lavapés do condomínio.



2323



Fotos 19 e 20: Vistas gerais da garagem do pavimento térreo



Fotos 21 e 22: Vistas gerais da garagem do subsolo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHEK VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:30, sob o número MJJ180001110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/jsp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009079-78/2017 e o código 2736700.



2324



Foto 23: Detalhe da vaga padrão no subsolo



Foto 24: Vista geral do mezanino com vagas desativadas



Fotos 25 e 26: Hall social do Edifício Baia Blanca

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WJDR18701081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10066979-78.2017.8.26.0223 e código 2730700.



2325  
Vista 18/01081110

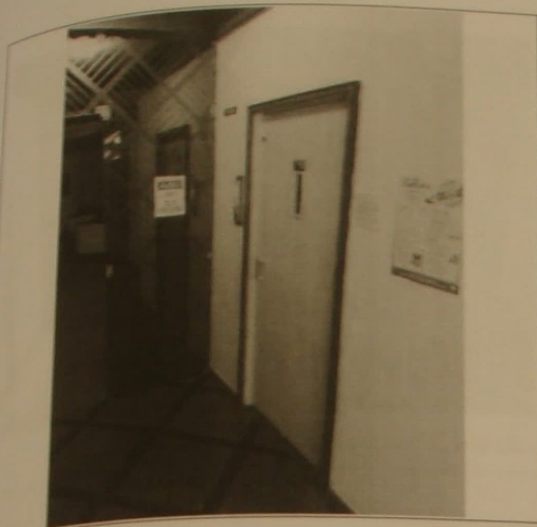


Foto 27: Hall do elevador social

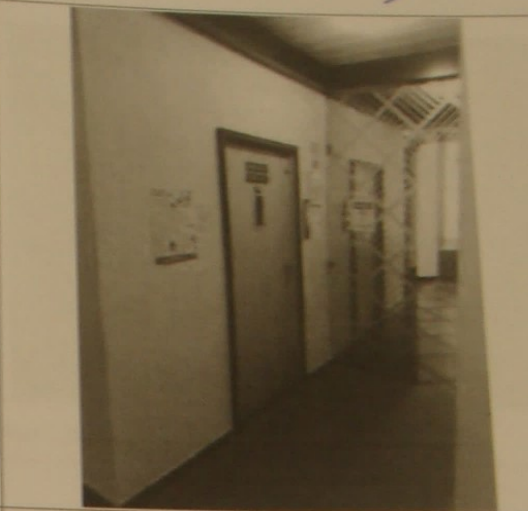


Foto 28: Hall do elevador de serviço

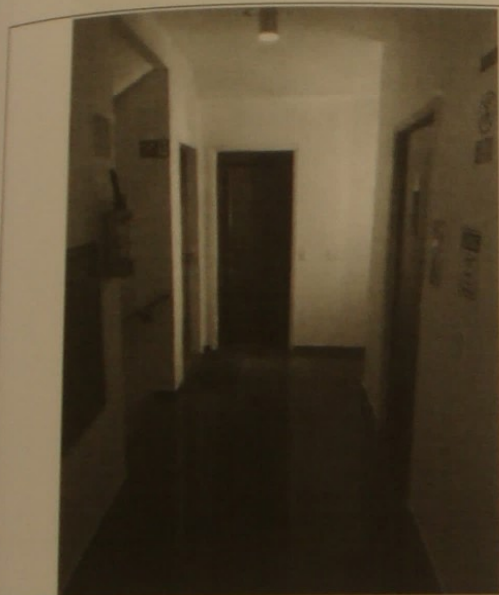


Foto 29: Hall social do 7º andar.



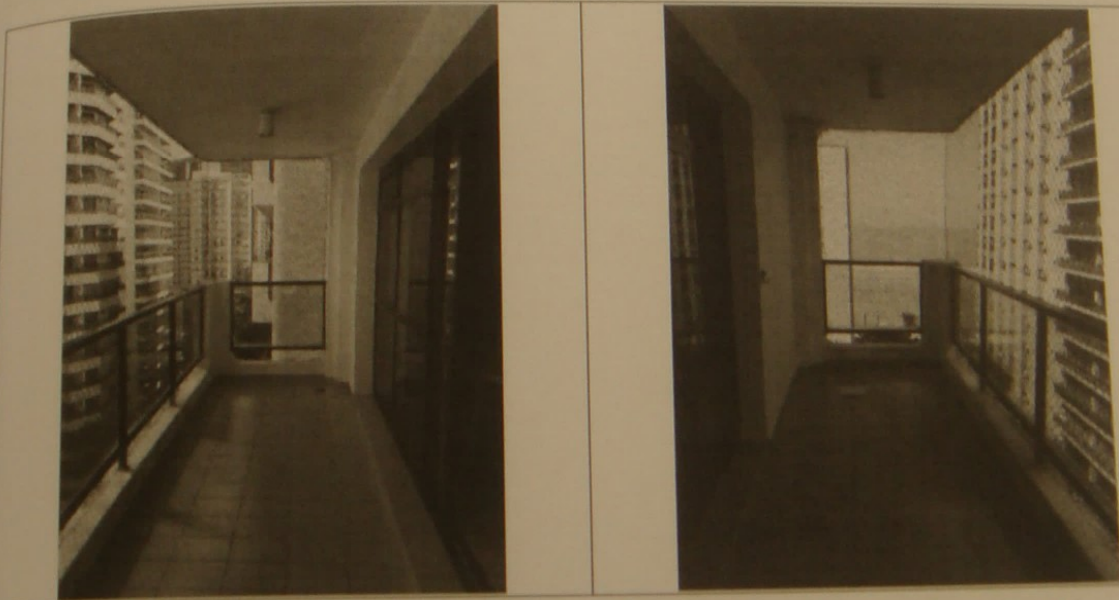
Foto 30: Identificação da unidade avalianda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número VJ05A18/01081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.

2326



Fotos 31 e 32: Vista geral da sala de estar / jantar do apartamento avaliando.



Fotos 33 e 34: Vista geral da varanda da sala.

sob o número WSAJ18701081110  
protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WSAJ18701081110  
1006979-79-76 2017.8.26.0223 e código 273070D.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WSAJ18701081110  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-79-76 2017.8.26.0223 e código 273070D.



2327



Fotos 35 e 36: Vista geral da cozinha.



Foto 37: Vista interna da área de serviço.

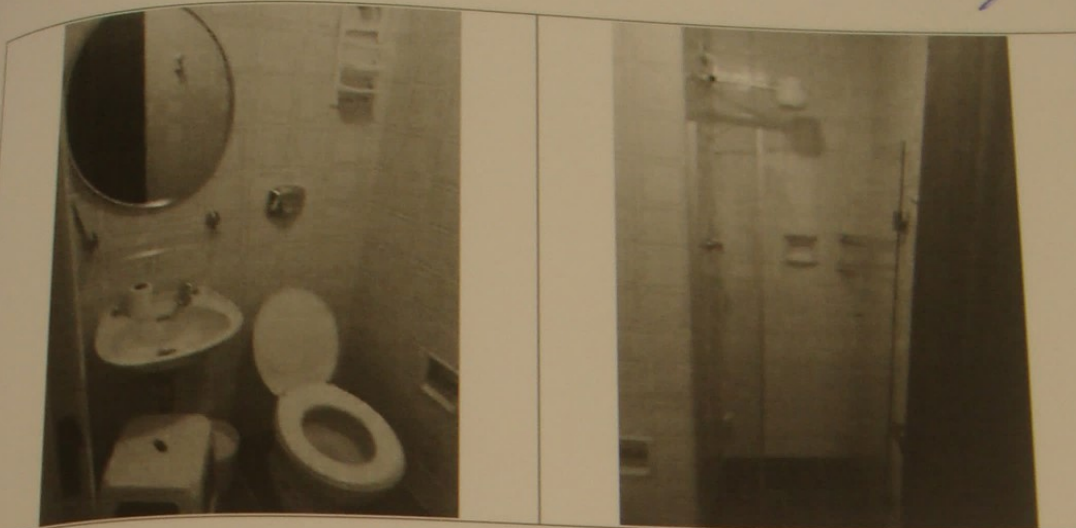


Foto 38: Vista interna do dormitório de empregada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHE VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:30, sob o número VJ0401087110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100887-16-78.2017.8.26.0225 e código 2730700.

2328

WGJA18701081110



Fotos 39 e 40: Vista geral do banheiro de empregada.



Foto 41: Vista interna do lavabo.

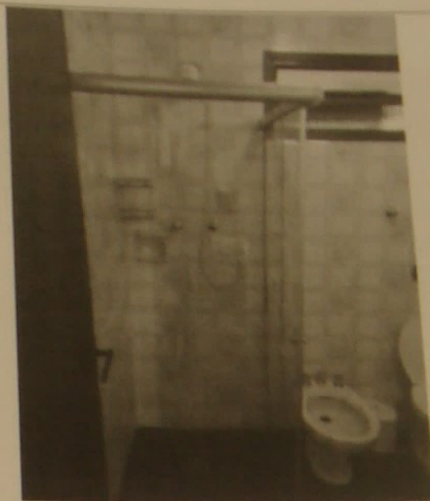
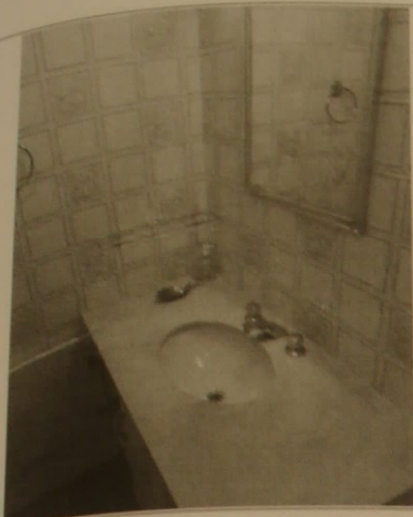


Foto 42: Vista interna do banheiro social.

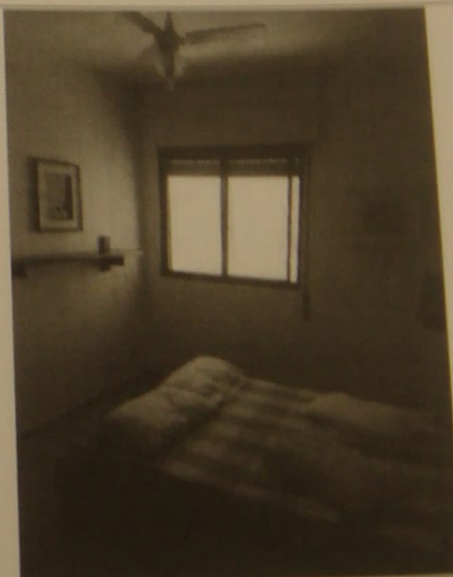


2329

sob o número WSP.18701061110  
procedida em 10/05/2019 às 16:40, sob o número WSP.18701061110  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolada em 10/05/2019 às 16:40, sob o número WSP.18701061110  
e código 2730700



Fotos 43 e 44: Outras vistas do banheiro social.



Fotos 45 e 46: Vista interna dos dormitórios 1 e 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2019 às 16:40, sob o número WSP.18701061110 e código 2730700. Para conferir o original, acesse o site <https://tjesp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 2730700.





2331

## 2.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com item 8.5 da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, o valor de mercado de apartamentos deve ser preferencialmente calculado pelo Método Comparativo, conforme reprodução a seguir.

### 8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

#### MÉTODO COMPARATIVO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Deste modo, o valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual, com 2 (duas) vagas de garagem, consistindo basicamente na comparação do imóvel em questão com outros imóveis semelhantes, situados na mesma região geoeconômica.

### 2.2.1. METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

**OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de **10% (dez por cento)**, coincidindo com o determinado no item 10.1 da Norma do IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WJCLJ18701081110 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.

**ATUALIZAÇÃO:** Não foram utilizados indicadores econômicos para atualização dos valores, tendo em vista a pesquisa imobiliária foi realizada para a mesma data-base do laudo.

**LOCALIZAÇÃO:** No presente caso, não utilizaremos fator de localização em virtude dos imóveis pesquisados estarem localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

**PADRÃO CONSTRUTIVO:** Baseado no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002" (atualizado em Novembro/2006), de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como "Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Superior com elevador", com Intervalo de Fator Médio de padrão construtivo igual a **2,406** do valor  $R_gN$  do SINDUSCON.

**DORMITÓRIOS:** Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

**FATOR VAGAS:** Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.



2333

**DEPRECIÇÃO:** De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no item 2.1.3), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser enquadrado no item “**d**) entre regular e necessitando de reparos simples”, possuindo idade aparente de construção de **34 anos**, vida útil de **60 anos** e fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação de **0,606** (d-57) de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física, conforme planilhas e equações matemáticas reproduzidas a seguir.

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - “I <sub>r</sub> ” - (anos)	VALOR RESIDUAL - “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	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WJGXJ08701081110. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.



2334  
WGJRT/01081110

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O coeficiente “K” foi extraído da tabela 2, através da relação linha x coluna, ou seja, na linha o percentual da vida referencial (57) e na coluna o estado de conservação (d), conforme ilustrado a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WGJRT/01081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.



2335

TABELA 2

I <sub>1</sub> /I <sub>r</sub> *100%	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	0,246
4	0,979	0,976	0,954	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	0,880	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	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	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	0,822	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	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	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	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,721	0,719	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	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
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,521	0,519	0,499	0,478	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WGJAN0701081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.



2336

O coeficiente K resultante da aplicação da entrada do item "d" com percentual de "57", corresponde a 0,508.

Substituindo as variáveis na fórmula constante do texto normativo, o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

$$FOC = 0,20 + 0,508 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,606$$

**ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Para se chegar ao "Valor de Mercado Livre para Venda" do imóvel avaliando, foi realizada ampla pesquisa imobiliária na mesma região geoeconômica constituída de **8 (oito)** elementos representativos datados da época da avaliação.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação, apresentamos os elementos comparativos encontrados, os quais foram selecionados pelas melhores condições representativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais "Normas de Avaliações do IBAPE-SP" (Tratamento por Fatores).

Nos cálculos realizados, verificamos que o modelo de melhor representatividade para explicar a formação do valor unitário de venda na região da área privativa construída, considerou os fatores "padrão construtivo", "idade/estado de conservação" e "vagas de garagem". Foi verificada também a influência dos fatores "dormitórios", porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WGJAN08701081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.



## 2.2.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Conforme resultados extraídos da pesquisa imobiliária devidamente homogeneizada (Anexo I), apuramos o valor unitário médio saneado de venda correspondente a **R\$ 4.679,72/m<sup>2</sup>**, válido para **Setembro/2018**, atingindo o grau de precisão III, conforme quadro reproduzido abaixo:

### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: RUA SANTOS 92 APTO. 72 BLOCO B PITANGUEIRAS SAO PAULO - SP Data: 05/09/2018  
 Cliente: CALOI NORTE S/A x COML DE BICICLETAS J C CALOI  
 Área terreno m<sup>2</sup>: 1,00 Edificação m<sup>2</sup>: 145,33 Modalidade: Venda  
 Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.686,44  
 Desvio Padrão: 825,98  
 - 30%: 3.280,51  
 + 30%: 6.092,37  
 Coeficiente de Variação: 17,6200

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.679,72  
 Desvio Padrão: 235,23  
 - 30%: 3.275,80  
 + 30%: 6.083,63  
 Coeficiente de Variação: 5,0300

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II	
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"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" 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"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.679,72

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 4.679,72000

VALOR TOTAL (R\$): 680.103,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 4.562,04

INTERVALO MÁXIMO: 4.797,40

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.562,04

INTERVALO MÁXIMO: 4.797,40

2334

### 2.2.3. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor de venda de mercado para o imóvel objeto da presente avaliação, calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado utilizando-se o Tratamento por Fatores (Memória de Cálculos - Anexo I), corresponde ao cálculo realizado na seguinte expressão:

$$V_i = A_p \times V_u, \text{ onde:}$$

$$V_i = \text{Valor do imóvel}$$

$$A_p = \text{Área privativa da unidade avalianda: } 145,33\text{m}^2$$

$$V_u = \text{Valor unitário: R\$ } 4.679,72/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando, temos:

$$V_i = 145,33\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.679,72/\text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 680.103,71 \text{ equivalendo em números redondos a } \text{R\$ } 680.000,00.$$

(Seiscentos e oitenta mil reais), válido para Setembro/2.018.



2339

### 3. CONCLUSÕES

Relacionamos a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização e condições físicas e funcionais verificadas na ocasião de cada vistoria, o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalvamos que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem ao valor de venda para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

Conforme cálculos fundamentados e detalhados nos itens anteriores, concluímos que:

O Valor de Mercado Livre para Venda do imóvel para as condições de mercado praticadas na época da avaliação em Setembro/2018, totaliza:

**Vi = R\$ 680.000,00**  
**(Seiscentos e oitenta mil reais)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WGSMA18701081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esej.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios e fundamentos:

- Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o bem em avaliação foi realizada, presumindo ser bom o título de propriedade;
- Para a presente avaliação foram consideradas as dimensões constantes da documentação ofertada, de modo que as áreas estimadas por este signatário no momento da vistoria estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas;
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliado, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembléia de 01.02.2005).

2340



## 5. ENCERRAMENTO

Permanecendo à disposição de V. Exa para eventuais esclarecimentos, encerramos o presente laudo técnico de avaliação composto de **31 (trinta e uma)** folhas impressas de um lado só, exceto esta última que segue datada e assinada.

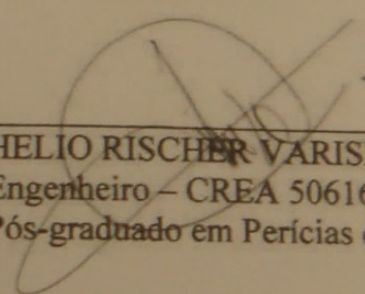
Segue anexo:

ANEXO I: Pesquisa e Memória de Cálculos.

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarujá, 10 de Setembro de 2.018.

  
\_\_\_\_\_  
HELIO RISCHER VARISE  
Engenheiro – CREA 5061685637  
Pós-graduado em Perícias de Engenharia

2342

**ANEXO I:**  
**Pesquisa de Valores e Memória de**  
**Cálculo**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WJCAJ407081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/prestadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006879-78.2017.8.26.0225 e código 2730700.



2343

WGJA18701081110

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: CALOI NORTE S/A x COML DE BICICLETAS J C CALOI

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

DATA: 05/09/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIO,7

OBSERVAÇÃO:

APTO. VENDA - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BAIA BLANCA

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 34 Estado de Conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Vagas 2
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Acréscimo 0,05

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Cavaleiro Nami Jafet ,178	6.255,00	4.561,80	0,7293
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Cavaleiro Nami Jafet ,293	3.600,00	4.322,19	1,2006
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Cavaleiro Nami Jafet ,79	5.029,41	4.769,57	0,9483
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Santos ,200	4.220,69	4.621,57	1,0950
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Santos ,380	4.909,09	4.910,30	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Santos ,404	3.867,19	4.449,62	1,1506
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Santos ,51	4.965,52	5.023,39	1,0117
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Santos ,92	4.644,60	4.779,30	1,0290

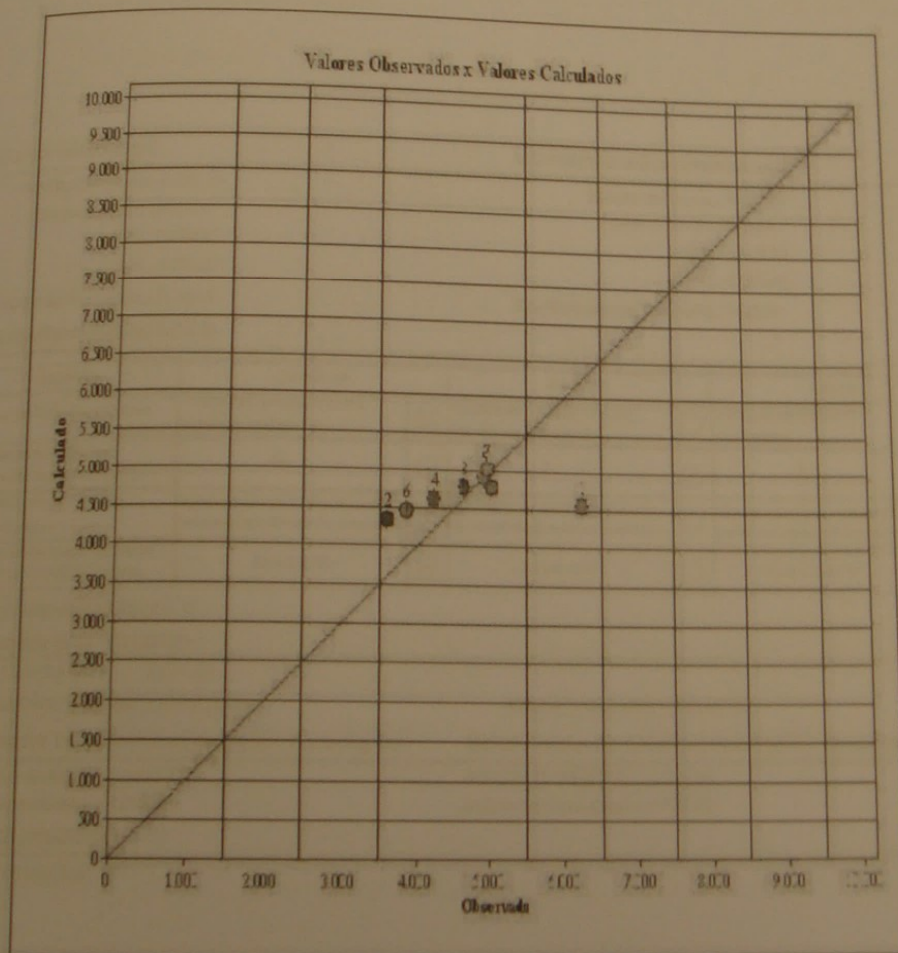
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WGJA18701081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.

2344

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.255,00	
2	3.600,00	4.561,80
3	5.029,41	4.322,19
4	4.220,69	4.769,57
5	4.909,09	4.621,57
6	3.867,19	4.910,30
7	4.965,52	4.449,62
8	4.644,60	5.023,39

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rua Padre Chico, 427 casa 05 - Santo Amaro - São Paulo/SP.  
Fone /Fax: (11) 2574-2652 - Cel: (11) 99680-9285 - heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WCAJF707081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 2730700.



2345  
WS 18701081110

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: RUA SANTOS 92 APTO. 72 BLOCO B PITANGUEIRAS SAO PAULO - SP Data: 05/09/2018  
 Cliente: CALOI NORTE S/A x COML DE BICICLETAS J C CALOI  
 Área terreno m²: 1,00 Edificação m²: 145,83 Modalidade: Venda  
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.686,44  
 Desvio Padrão: 825,98  
 - 30%: 3.280,51  
 + 30%: 6.092,37

Coefficiente de Variação: 17,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.679,72  
 Desvio Padrão: 235,23  
 - 30%: 3.275,80  
 + 30%: 6.083,63

Coefficiente de Variação: 5,0300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
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 usadas	12	<input type="checkbox"/>	3	<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/ a correj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.679,72

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.679,72000

VALOR TOTAL (R\$): 680.103,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.562,04

INTERVALO MÍNIMO: 4.562,04

INTERVALO MÁXIMO: 4.797,40

INTERVALO MÁXIMO: 4.797,40

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WSJ018701081110. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 2730700.

2346

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 18  
SEIOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00  
DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Cavalheiro Nami Jofet  
COMP.: UF: SP BAIRRO: Pitangueiras, Guarujá  
DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:  
TOPOGRAFIA:  
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: a - novo  
COEF. DEP. (K): 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,06 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 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\$): 695.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Móvel Imóveis

CONTATO: COD. 3258 TELEFONE: (13)-33236988

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais  
[https://www.vivareal.com.br/moveis/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-100m2-vende-R\\$750000-id-62814275/](https://www.vivareal.com.br/moveis/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-100m2-vende-R$750000-id-62814275/)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.255,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.693,20	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.561,80
PADRÃO Fpd: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7293
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHE VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WGRJ18101081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 2730700.



2347

sob o número WDAJ 8701081110  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WDAJ 8701081110  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 2

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 18  
SECTOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/08/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Covaiheia Nami Jafet  
COMP.: UF: SP BAIRRO: Pitangueiras, Guarujá NÚMERO: 293  
CEP: CIDADE: GUARUJA - 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 - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:  
TOPOGRAFIA:  
CONSISTÊNCIA:

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 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: 95,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 95,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 0 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\$): 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Verano Negócios Imobiliários  
CONTATO: COD. AP2665 TELEFONE: (13)-33959770

**OBSERVAÇÃO:**

Oferta em Reais  
<https://www.vivareal.com.br/move/vapartamento-2-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-95m2-venda-RS380000-ld-71768942/>

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 255,19	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.322,19
PADRÃO Fp: 287,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.2006
VAGAS 180,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



2348

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 18  
SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/08/2018  
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Cavaliheiro Nami Jafet  
COMP.: BAIRRO: Pitangueiras, Guarujá NÚMERO: 79  
UF: SP CIDADE: GUARUJA - SP  
CEP:

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 (A<sub>T</sub>) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:  
TOPOGRAFIA:  
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento. ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento média c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
COEF. DEF. (K): 0,822 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 68,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 68,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 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\$): 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Guarujá Beach Imóveis  
CONTATO: COD. P772-6409 TELEFONE: (13)-33575586

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Resis  
[https://www.vivareal.com.br/immovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-68m2-venda-R\\$380000-ld-76641775/](https://www.vivareal.com.br/immovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-68m2-venda-R$380000-ld-76641775/)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.029,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -912,27	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.769,57
PADRÃO Fp: 400,96	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0.9483
VAGAS 251,47	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

fls. 84  
sob o número WGA 18701081110  
10/09/2018 às 16:40. protocolado em  
São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40. sob o número WGA 18701081110  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40. sob o número WGA 18701081110  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.



2349

sob o número WGJA-18701081110  
protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 18  
SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/08/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Santos  
COMP.: Condomínio FLAT PITANGUIBAIRRO: Pitangueiras, Guarujá  
CEP: UF: SP  
CIDADE: GUARUJA - SP  
NÚMERO: 290

**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 (At) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:  
TOPOGRAFIA:  
CONSISTÊNCIA:

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento média 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.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 145,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 145,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 4 SUITES: 0 W.C.: 0 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\$): 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Guarujá Beach Imóveis  
CONTATO: COD. P760-6409 TELEFONE: (13)-988128284

**OBSERVAÇÃO:**

Oferta em Reais  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-145m2-venda-R5680000-id-78182986/?v=aid.2>

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-335,44	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	736,32	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.220,69
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.621,57
		VARIAÇÃO: 1.095,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.



2350  
WCSN/8707081110

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 18

SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/08/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Santos

COMP.: Edifício Las Vegas

CEP: UF: SP

BAIRRO: Pitangueiras, Guarujá

NÚMERO: 360  
CIDADE: GUARUJA - 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 (A<sub>t</sub>) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P<sub>e</sub>): 0,00  
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:  
TOPOGRAFIA:  
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 110,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 110,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 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\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Cescon Imóveis LTDA

CONTATO: COD. AP00020

TELEFONE: (11)-41924664

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais

[https://www.vivareal.com.br/moveis/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-110m2-vende-R\\$600000-ld-72032359/](https://www.vivareal.com.br/moveis/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-110m2-vende-R$600000-ld-72032359/)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.909,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -390,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.910,30
PADRÃO Fp: 391,36	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0002
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WCSN/8707081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.



2351

WGJA18701081110  
sob o número 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 18  
SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/08/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO: Rua Santos  
COMP.: Condomínio FLORESTA BAIRRO: Pitangueiras, Guarujá NÚMERO: 404  
CEP: UF: SP CIDADE: GUARUJA - 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 - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:  
TOPOGRAFIA:  
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 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: 128,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 128,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 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\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Yaari & Alves Ltda - ME  
CONTATO: COD. AG2552 TELEFONE: (13)-997241253  
OBSERVAÇÃO:  
Oferta em Reais  
[https://www.vivareal.com.br/innovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-128m2-vende-R\\$550000-id-91135170/](https://www.vivareal.com.br/innovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-128m2-vende-R$550000-id-91135170/)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.867,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 274,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.449,62
PADRÃO Fp: 306,30	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.150,6
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



2352

110  
sob o número WCA 18701081110  
procolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WCA 18701081110  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WCA 18701081110  
1006979-78.2017.8.26.0223 e código 2730700.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA-SP-18  
SECTOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/08/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Santos  
COMP.: Edifício FLÁVIA BAIRRO: Pitangueiras, Guarujá NÚMERO: 51  
CEP: UF: SP CIDADE: GUARUJA-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 - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:  
TOPOGRAFIA:  
CONSISTÊNCIA:

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (K): 0,875 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 145,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 145,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 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\$): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Isis Santos Pestana de Castro

CONTATO: COD. 326-8409

TELEFONE: (13)-33575586

**OBSERVAÇÃO:**

Oferta em Reais

<https://www.vivareal.com.br/Imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-145m2-vende-RS800000-id-56974106/>

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.965,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.056,66	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.023,39
PADRÃO Fp: 866,26	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0117
VAGAS 248,28	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



2353

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2018 às 16:40, sob o número WGJAJ8701081110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006979-78.2017.8.26.0223 e código 273070D.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 8

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 18  
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/08/2018  
 CHAVE GEGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Santos  
 COMP.: Condomínio BAIA BLANC, BAIRRO: Pitangueiras, Guarujá  
 UF: SP NÚMERO: 92  
 CEP: CIDADE: GUARUJA - 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 (A<sub>r</sub>) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: TOPOGRAFIA: ESQUINA:  
 CONSISTÊNCIA:

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior s/ elev. COEF. PADRÃO: 2,226 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,634 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 145,33 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 145,33

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 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\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Sr. Thiago

CONTATO: Inf. no local

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (13)-33559418

Oferta em Reais.  
 6º andar

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.644,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -128,20	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.779,30
PADRÃO Fp: 262,90	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0290
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	