

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO**

**AUTOS Nº: 1004316-27.2015.8.26.0224/01**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**, requerido pelo **CONDOMÍNIO ALEGRIA**, em face de **RICARDO NISTI FUERTES E OUTRO**, 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 32 (tipo A), localizado no 3º andar do Edifício Felicidade - Torre 4, integrante do Condomínio Alegria, situado na Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, nº 542, esquina com a Rua Antônio Gomes, Vila Progresso, Guarulhos - São Paulo.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Guarulhos, 18 de janeiro de 2018.



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

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 119.599, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Apartamento nº 32 - Edifício Felicidade - Torre 4 - Condomínio Alegria

Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, nº 542, Vila Progresso, Guarulhos - SP.

R\$ 580.000,00

*(Quinhentos e oitenta mil reais)*

JANEIRO / 2018

## FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO FELICIDADE.

## 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 - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**, requerido pelo **CONDOMÍNIO ALEGRIA**, em face de **RICARDO NISTI FUERTES E OUTRO**:

O apartamento nº 32 - Tipo A, localizado no 3º pavimento do Edifício Felicidade (Torre 4), parte integrante do Condomínio Alegria, situado na Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, sob nº 542, com a Rua Antônio Gomes e esta com a Rua Jaiminho, no Jardim Dourado, Bairro de Vila Progresso, perímetro urbano do Distrito e Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, possuindo a área privativa de 114,600 m<sup>2</sup>, área comum de 98,325 m<sup>2</sup> (coberta de 72,739 m<sup>2</sup> + descoberta de 25,586 m<sup>2</sup>), já incluído a área correspondente a 02 vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva, perfazendo a área total de 212,925 m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,001342 do terreno, com área total edificada de 187,339 m<sup>2</sup>. Matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, sob nº 119.599.

## II - VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 474 do Novo CPC, as partes foram cientificadas do dia e hora da realização da vistoria.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi informado pela Sra.

Lucimeire da administração do condomínio, que não havia ninguém no apartamento para franquear o mesmo para as vistorias internas.

Desta forma, considerando-se outras unidades do Condomínio Alegria que possuem as mesmas características construtivas, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

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

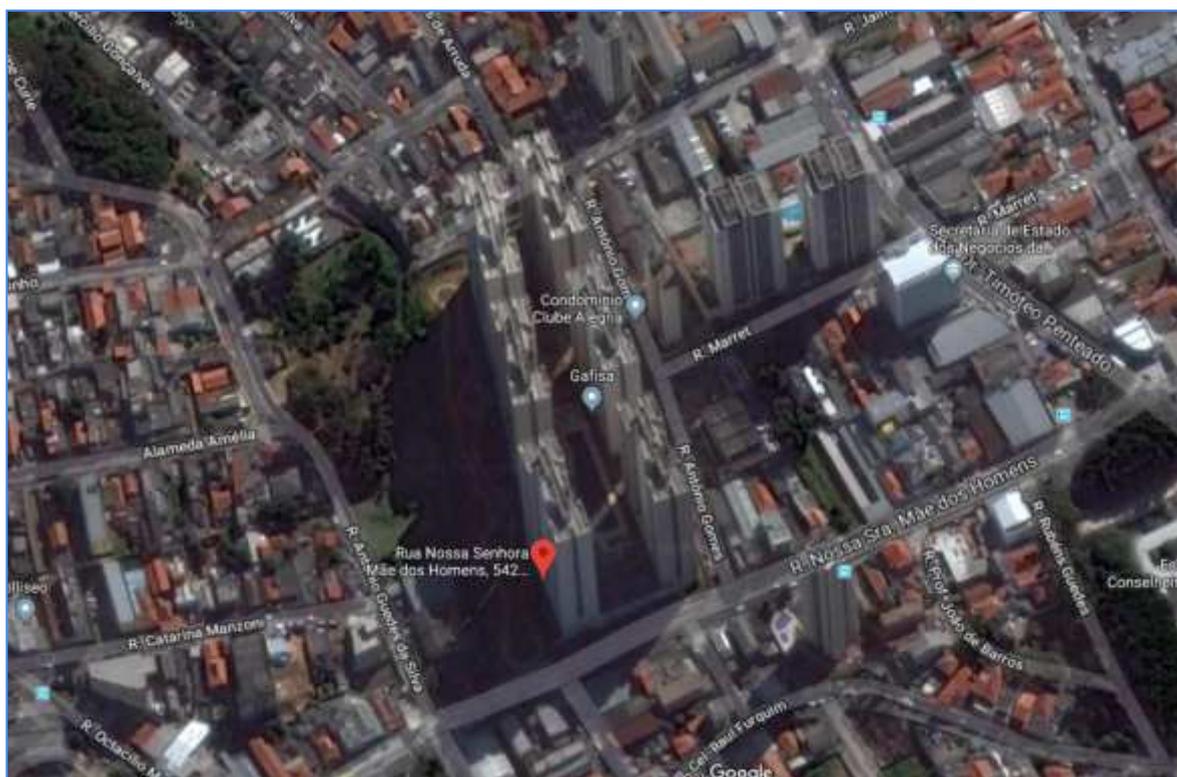
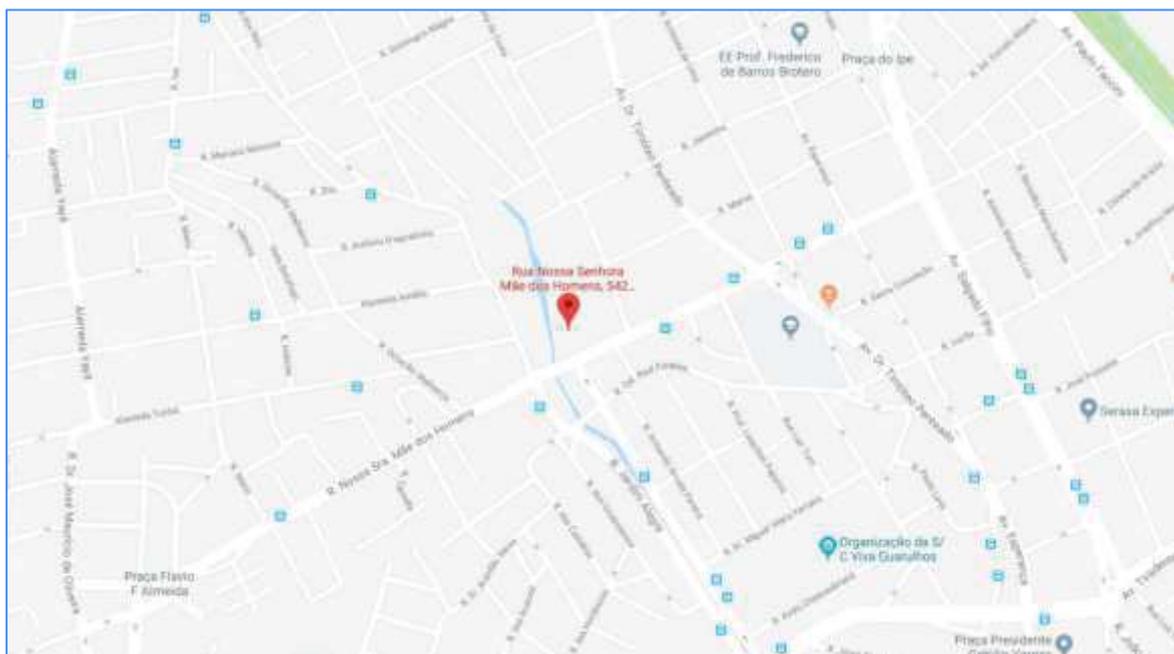
*Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais."*

## **2.1 - LOCAL**

### **2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

O apartamento nº 32, objeto da presente ação, está localizado no 3º pavimento do Edifício Felicidade (Torre 4), integrante do Condomínio Alegria, situado na Rua Nossa Senhora Mãe dos Himens, nº 542, Vila Progresso Guarulhos, São Paulo.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Guarulhos, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



TRECHOS DA RUA ANTÔNIO GOMES,  
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

## 2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de Guarulhos,  
o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária:

083.71.56.0922.00.000



PREFEITURA DE GUARULHOS  
SECRETARIA DE FINANÇAS

### CERTIDÃO VALOR VENAL

### CERTIDÃO Nº 71740/2018

**Certidão emitida em Guarulhos, 16 de Janeiro de 2018 às 16:45:29.**

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de , tendo como compromissário , referente a um terreno localizado na , Lote: NÃO HÁ, Quadra: NÃO HÁ, Complemento: NÃO HÁ sob o nº , com área de 0,00 m2 ( ) , e fração ideal de % , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº , possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2018 (DOIS MIL E DEZOITO) , com o valor venal de R\$ 0,00 )

**Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente - 2018.**

**Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico**  
**<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>**  
**através do código abaixo:**

**FO8B3DD61EAAF48A48321F1A2CB778E7B0**

**Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:**  
**[www.guarulhos.sp.gov.br](http://www.guarulhos.sp.gov.br)**

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

## 2.1.4 - ZONEAMENTO

Em 30 de dezembro de 2004 entrou em vigor a Lei nº 6.055 que institui o Plano Diretor de desenvolvimento urbano, econômico e social do Município de Guarulhos. O Projeto de Lei nº 113/2006 dispõe sobre o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no Município de Guarulhos.

O local em causa integra a ZMA - corresponde às áreas da cidade inseridas na Macrozona de Urbanização Consolidada e em parte da Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana, nas quais se pretende estimular a diversificação de usos, permitindo-se maior densidade construtiva:



## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Uso Misto.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Salgado Filho, Avenida Dr. Timóteo Penteado e logradouros circunvizinhos.

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

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

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

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

Cabe ao apartamento de nº 32 a fração ideal de 0,001342 sobre a área do terreno.

## 2.2.2 - BENFEITORIAS

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

O Condomínio Alegria é constituído por 6 (seis) blocos com 1.104 apartamentos residenciais, com entrada social e de garagem com acesso pela Rua Antônio Gomes.

### - DO EDIFÍCIO

O Edifício Felicidade (Torre 4), integrante do Condomínio Alegria, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 32), constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres, áreas de descanso, *playground*, quadra de esportes, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca, sala de ginástica, *home office* e *hall* social, que atende a 23 andares superiores, com 8 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 3 (três) elevadores, bem como vagas de estacionamentos, localizadas em 3 (três) subsolos.

### - DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento n.º 32)

O apartamento n.º 32 está localizado no 3.º pavimento do Edifício Alegria (Torre 4), integrante do Condomínio Alegria, situado na Rua

Antônio Gomes, nº 135, esquina com Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, Vila Progresso, Guarulhos, São Paulo.

Contém área privativa de 114,600 m<sup>2</sup>, área comum de 98,325 m<sup>2</sup>, já incluída área correspondente a 02 vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva, perfazendo a área total de 212,925 m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,001342 do terreno, com área total edificada de 187,339 m<sup>2</sup>.

Possui ainda: 3 (três) dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, sala para três ambientes com terraço e lavabo, cozinha, área de serviço e banheiro de serviço, com idade física estimada de 7 anos, podendo ser classificado como "1.3.3 - apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

### **1.3.3 - Apartamento padrão médio:**

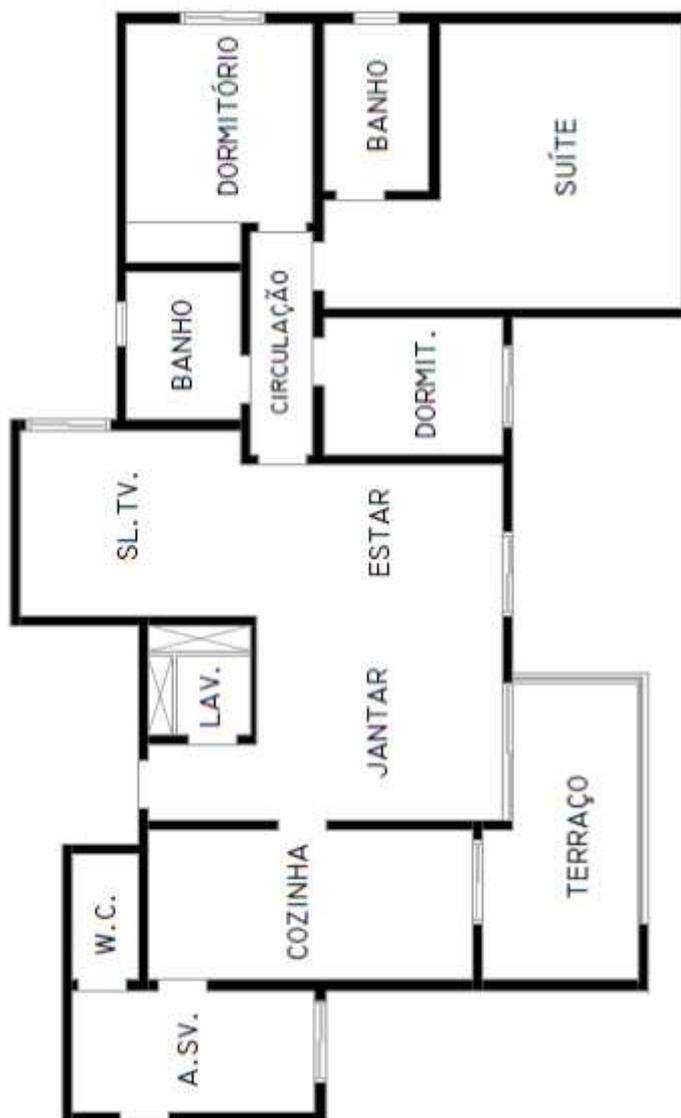
*Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadra de esportes e piscinas, além de*

guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: PISOS: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito. PAREDES: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão. ESQUADRIAS: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO ALEGRIA, DO APARTAMENTO EM OFERTA, SEMELHANTE AO AVALIANDO, E O CROQUI DO APARTAMENTO TIPO:

CROQUI

RUA ANTONIO GOMES, Nº 135 - APTO. TIPO  
COND. ALEGRIA



**FOTO 04**

**CONDOMÍNIO ALEGRIA  
EDIFÍCIO FELICIDADE - TORRE 4**



FACHADA.

FOTOS 05/06

CONDOMÍNIO ALEGRIA



ENTRADA SOCIAL E DE VEÍCULOS,  
COM ACESSO PELA RUA ANTÔNIO GOMES, Nº 135.

FOTOS 07/08

CONDOMÍNIO ALEGRIA



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NOS SUBSOLOS.

FOTOS 09/10



BICICLETÁRIO NO SUBSOLO E ACADEMIA AO AR LIVRE.

## FOTOS 11/12

### CONDOMÍNIO ALEGRIA



### PISTA DE CAMINHADA E CAMPO.

FOTOS 13/14

CONDOMÍNIO ALEGRIA



ÁREAS DE CIRCULAÇÃO.

**FOTOS 15/16**

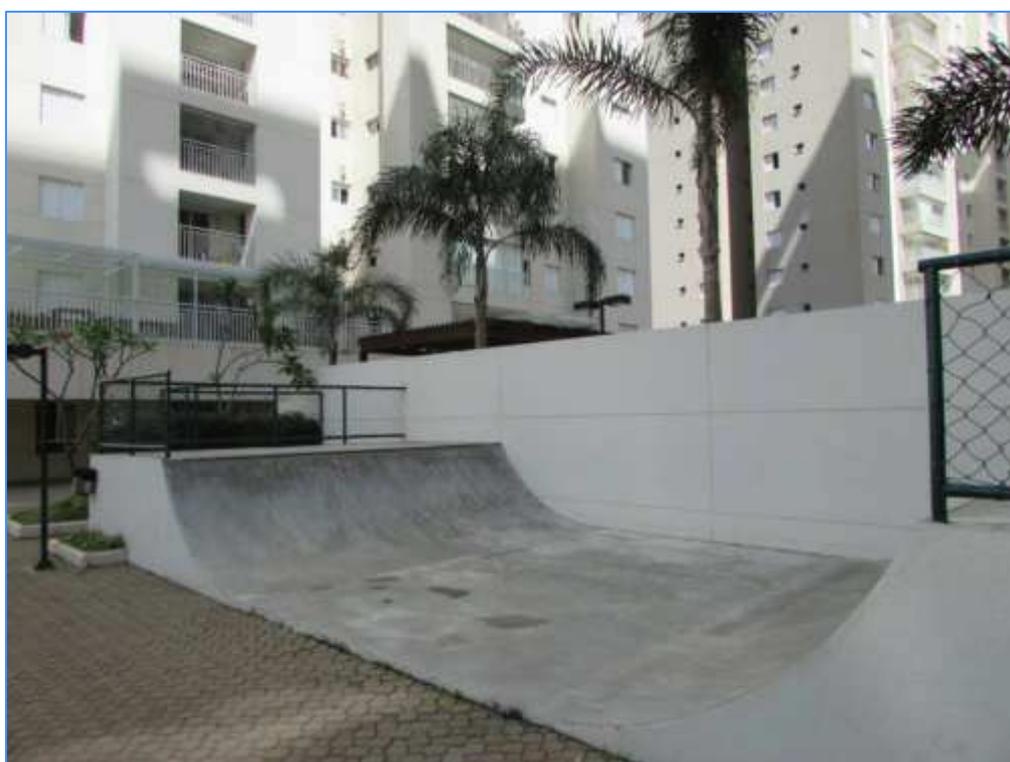
**CONDOMÍNIO ALEGRIA**



**PISCINAS.**

FOTOS 17/18

CONDOMÍNIO ALEGRIA



QUADRA DE ESPORTES E PISTA DE SKATE.

FOTOS 19/20

CONDOMÍNIO ALEGRIA



PLAYGROUND.

FOTOS 21/22

CONDOMÍNIO ALEGRIA



SALÃO FESTAS.

FOTOS 23/24

CONDOMÍNIO ALEGRIA



LAN E BRINQUEDOTECA.

FOTOS 25/26

CONDOMÍNIO ALEGRIA



SALÃO DE JOGOS E HOME OFFICE.

FOTOS 27/28

CONDOMÍNIO ALEGRIA



CHURRASQUEIRA E ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 29/30

CONDOMÍNIO ALEGRIA



HALL SOCIAL.

FOTOS 31/32

CONDOMÍNIO ALEGRIA



HALL DOS ELEVADORES.

FOTOS 33/34

CONDOMÍNIO ALEGRIA - UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA



TERRAÇO.

## FOTOS 35/36

### CONDOMÍNIO ALEGRIA - UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA



TERRAÇO E SALA.

FOTOS 37/38

CONDOMÍNIO ALEGRIA - UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA



SALA.

FOTOS 39/40

CONDOMÍNIO ALEGRIA - UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA



COZINHA.

FOTOS 41/42

CONDOMÍNIO ALEGRIA - UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 43/44

CONDOMÍNIO ALEGRIA - UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA



DORMITÓRIOS.

### 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 - SP - versão 2002/2006".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**C) - PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 / 2006".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.2 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,926.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,892	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,68				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

## D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V<sub>u</sub> = Valor unitário da construção ;

F<sub>oc</sub> = Depreciação pela idade e estado da construção.

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

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

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

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

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, 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.

**F) - VAGA DE GARAGEM:** Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

**Observação:** Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00m<sup>2</sup> para cada vaga.

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, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de 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 =	114,60 m <sup>2</sup>
ÁREA DA GARAGEM (2 VAGAS) =	20,00 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 4.662,12 / m <sup>2</sup>

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [114,60 \text{ m}^2 + (20,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 4.662,12 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 580.900,15$$

Em números redondos:

**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 580.000,00**

***(Quinhentos e oitenta mil reais)***

**JANEIRO / 2018**

(\*) Obs.:  $V_u = \text{R\$ } 4.662,12 / \text{m}^2$  (quatro mil, seiscentos e sessenta e dois reais e doze centavos metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/1/2018  
SETOR: 083 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Gomes - Condi. Alegria NÚMERO: 135  
COMP.: apto. BARRIO: Vila Progresso CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) M²: 0,00 TESTADA - (c) 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: 1,926 CONSERVAÇÃO: a - novo  
COEF. DEF. (B): 0,948 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  
DIMENSÕES  
A. PRIVATIVA M²: 83,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 88,00  
EDIFÍCIO  
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2  
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 23 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 3

### 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\$): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
MOBILIÁRIA: Solo  
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-24424040

### OBSERVAÇÃO:

Apartamento original, piso e azulejos em áreas molhadas.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.204,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -267,93	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.457,37
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0485
VAGAS: 520,48	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/1/2018  
SETOR: 083 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Gomes - Condi. Alegria NÚMERO: 135  
COMP.: apto. BARRIO: Vila Progresso CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) M²: 0,00 TESTADA - (c) 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: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEF. (B): 0,887 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,60 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 124,60

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2  
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 23 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 3

### 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

MOBILIÁRIA: Solo

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-24424040

#### OBSERVAÇÃO:

Apartamento original, piso e azulejos em áreas molhadas.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.319,37
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.319,37
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 3

**NÚMERO DA PESQUISA:** GUARULHOS - SP - 2017  **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 10/1/2018  
**SETOR:** 083 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO:** Rua Antonio Gomes - Condi. Alegria **NÚMERO:** 135  
**COMP.:** apto. **BARRO:** Vila Progresso **CIDADE:** GUARULHOS - SP  
**CEP:** **UF:** SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

**ÁREA (Ar) m²:** 0,00 **TESTADA - (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:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** d - entre regular e reparos simples  
**COEF. DEP. (k):** 0,887 **IDADE:** 7 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

#### DIMENSÕES

**A. PRIVATIVA m²:** 114,60 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 10,00 **TOTAL m²:** 124,60

#### EDIFÍCIO

**DORMITÓRIOS:** 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 2 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 2 **SALÃO DE FESTAS:** 2  
**ELEVADORES:** 3 **PLAYGROUND:** 2 **SUPERIORES:** 23 **APTO/ANDAR:** 8 **SUB-SOLOS:** 3

### 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\$):** 615.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

**MOBILIÁRIA:** Solo

**CONTATO:** corretor

**TELEFONE:** (11)-24424040

#### OBSERVAÇÃO:

Apartamento original, piso e azulejos em áreas molhadas.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 4.829,84
0,00	0,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.829,84
0,00	0,00	
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1,0000
0,00	0,00	
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	
0,00	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	
	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	
	0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/1/2018  
SETOR: 083 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Gomes - Cond. Alegria NÚMERO: 135  
COMP.: apto. BARRIO: Vila Progresso CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) M²: 0,00 TESTADA - (c) 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: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEF. (B): 0,887 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,60 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 124,60

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2  
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 23 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 3

### 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\$): 545.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Solto

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-24424040

#### OBSERVAÇÃO:

Apartamento original, piso e azulejos em áreas molhadas.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.280,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.280,10
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/1/2018  
SETOR: 083 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Gomes - Condi. Alegria NÚMERO: 135  
COMP.: apto. BARRIO: Vila Progresso CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: FORMAIO: ESQUINA:  
TOPOGRAFIA:  
CONSISTÊNCIA:

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,887 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A PRIVATIVA m²: 114,60 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 124,60

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2  
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 23 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 3

### 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\$): 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Nippon

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-24430613

#### OBSERVAÇÃO:

Apartamento original, piso e azulejos em áreas molhadas.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/1/2018  
SETOR: 083 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Gomes - Condi. Alegria NÚMERO: 135  
COMP.: apto. BARRIO: Vila Progresso CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) M²: 0,00 TESTADA - (c) 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: 1,926 CONSERVAÇÃO: a - novo  
COEF. DEF. (B): 0,948 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,60 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 124,60

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2  
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 23 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 3

### 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\$): 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Di Marco

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-24518188

### OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.418,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -278,94	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.139,90
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9485
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/1/2018  
 SETOR: 083 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Gomes - Condi. Alegria NÚMERO: 135  
 COMP.: apto. BARRIO: Vila Progresso CIDADE: GUARULHOS - SP  
 CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 0,00 TESTADA - (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: B - novo  
 COEF. DEP. (k): 0,948 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A PRIVATIVA m²: 114,60 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 124,60

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2  
 ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 23 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 3

### 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\$): 710.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Salmen

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-24433644

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.575,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -287,03	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.805,64
PADRÃO Fp: -483,25	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8619
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/1/2018  
SETOR: 083 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Gomes - Condi. Alegria NÚMERO: 135  
COMP.: apto. BARRIO: Vila Progresso CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) M²: 0,00 TESTADA - (c) 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: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEF. (B): 0,929 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,60 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 124,60

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2  
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 23 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 3

### 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\$): 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Zuccaro

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-24087088

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.554,97
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -164,74	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.390,23
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9688
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/1/2018  
SETOR: 083 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Gomes - Condi. Alegria NÚMERO: 135  
COMP.: apto. BARRIO: Vila Progresso CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 0,00 TESTADA - (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: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,948 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A PRIVATIVA m²: 114,60 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 124,60

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2  
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 23 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 3

### 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\$): 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Zuccaro

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-24087888

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.869,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -250,65	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.618,46
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9485
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/1/2018  
SETOR: 083 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Gomes - Condi. Alegria NÚMERO: 135  
COMP.: apto. BARRIO: Vila Progresso CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) M²: 0,00 TESTADA - (c-f) 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: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEF. (B): 0,929 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,60 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 124,60

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2  
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 23 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 3

### 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\$): 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Dantas e Almir

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-947957447

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.554,97
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -164,74	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.390,23
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9638
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/1/2018  
SETOR: 083 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Gomes - Condi. Alegria NÚMERO: 135  
COMP.: apto. BARRIO: Vila Progresso CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 0,00 TESTADA - (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: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,929 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A PRIVATIVA m²: 114,60 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 124,60

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2  
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 23 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 3

### 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\$): 560.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Atena

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-26001220

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.397,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -159,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.238,84
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9638
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/1/2018  
SETOR: 083 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Gomes - Condi. Alegria NÚMERO: 135  
COMP.: apto. BARRIO: Vila Progresso CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) M²: 0,00 TESTADA - (c) 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: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
COEF. DEF. (B): 0,948 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,60 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 124,60

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 2  
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 23 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 3

### 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\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Pedro de Limá

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-267422222

### OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.104,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -262,77	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.841,94
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9485
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Antonio Gomes, 135 - Cond. Alegria

DATA: 16/1/2018

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 7 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

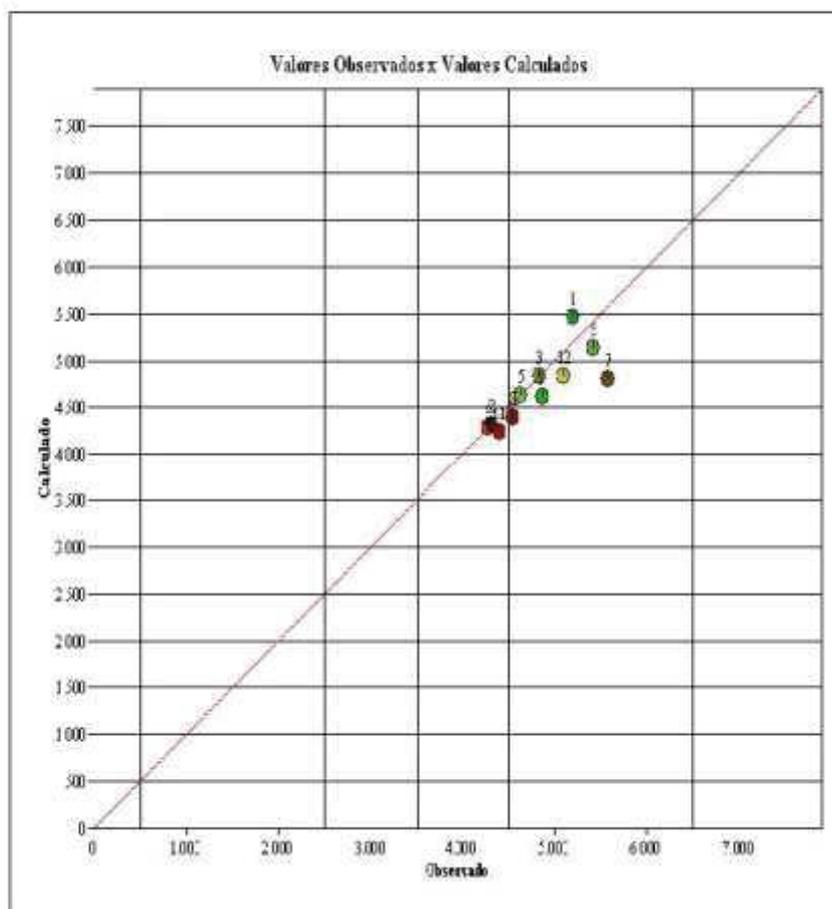
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Antonio Gomes - Cond. Alegria, 135	5.204,82	5.457,37	1,0485
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Antonio Gomes - Cond. Alegria, 135	4.319,37	4.319,37	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Antonio Gomes - Cond. Alegria, 135	4.829,84	4.829,84	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Antonio Gomes - Cond. Alegria, 135	4.280,10	4.280,10	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Antonio Gomes - Cond. Alegria, 135	4.633,51	4.633,51	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Antonio Gomes - Cond. Alegria, 135	5.418,85	5.139,90	0,9485
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Antonio Gomes - Cond. Alegria, 135	5.575,92	4.805,64	0,8619
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Antonio Gomes - Cond. Alegria, 135	4.554,97	4.390,23	0,9638
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Antonio Gomes - Cond. Alegria, 135	4.869,11	4.618,46	0,9485
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Antonio Gomes - Cond. Alegria, 135	4.554,97	4.390,23	0,9638
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Antonio Gomes - Cond. Alegria, 135	4.397,91	4.238,84	0,9638
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Antonio Gomes - Cond. Alegria, 135	5.104,71	4.841,94	0,9485

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.204,82	5.457,37
2	4.319,37	4.319,37
3	4.629,84	4.629,84
4	4.280,10	4.280,10
5	4.633,51	4.633,51
6	5.418,85	5.139,90
7	5.575,92	4.805,64
8	4.554,97	4.390,23
9	4.669,11	4.618,46
10	4.554,97	4.390,23
11	4.397,91	4.238,84
12	5.104,71	4.841,94

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo:** Apartamento      **Local:** Rua Antonio Gomes - Cond. Alegria 135 Edifício Felicidade M. Progresso      **Data:** 16/1/2018  
**Cliente:** Avaliação  
**Área terreno m²:** 10.000,00      **Edificação m²:** 124,60      **Modalidade:** Venda  
**Distribuição espacial**

### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários:** 4.812,01  
**Desvio Padrão:** 432,38  
- 30%: 3.368,41  
+ 30%: 6.255,61

**Coefficiente de Variação:** 8,9900

### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários:** 4.662,12  
**Desvio Padrão:** 373,55  
- 30%: 3.263,48  
+ 30%: 6.060,76

**Coefficiente de Variação:** 8,0100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** III

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANADA (R\$):** 4.662,12

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 4.662,12000

**VALOR TOTAL (R\$):** 580.900,15

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO:** 4.515,14

**INTERVALO MÍNIMO:** 4.515,14

**INTERVALO MÁXIMO:** 4.809,10

**INTERVALO MÁXIMO:** 4.809,10

### 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 - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**, requerido pelo **CONDOMÍNIO ALEGRIA**, em face de **RICARDO NISTI FUERTES E OUTRO**, corresponde a:

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob n° 119.599, no 2° Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Apartamento n° 32 - Edifício Felicidade - Torre 4 - Condomínio Alegria

Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, n°542, Vila Progresso, Guarulhos - SP.

**R\$ 580.000,00**

*(Quinhentos e oitenta mil reais)*



**JANEIRO / 2018**

## VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 62 (sessenta e duas) folhas datilografadas de um lado só, vindo 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.

Guarulhos, 18 de janeiro de 2017.



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

## I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

À fls. 50, o signatário foi honrado com a nomeação para atuar como Perito Judicial e proceder a avaliação do imóvel, objeto da presente demanda.

À fls. 70/131, apresentou Laudo de Avaliação, havendo concordância do Condomínio Autor à fls. 133.

À fls. 135, o MM. Juízo determina vistoria interna do imóvel, conforme R. Despacho: *"Sem prejuízo, observo que o laudo pericial de fls.70/131 avaliou o imóvel em apreço, sem, contudo, adentrar em suas dependências. Ocorre que desta maneira, não é possível confirmar qual o atual estado do imóvel em testilha. Não obstante o exequente ter se manifestado a favor do laudo pericial, o fato é que o perito não tendo adentrado no imóvel, este Juízo, não consegue conferir o real estado em que o imóvel se encontra, podendo, com isso, eventualmente, prejudicar terceiros na hipótese de possível hasta pública. Pois bem. Intime-se o senhor perito, para que retorne no imóvel a ser periciado, adentrando em suas dependências, ficando desde já autorizado uso de força policial e ordem de arrombamento, se necessário."*

À fls. 146/148 o signatário apresentou esclarecimentos, agendando a vistoria para o dia 16 de abril de 2018, 13:00 horas.

À fls. 159, o MM. Juízo determina que seja designada nova data para a diligência, com antecedência de 90 dias.

À fls. 170 o signatário sugere que a diligência se dê no dia 07 de agosto de 2018, às 13:00 horas, solicitando acompanhamento de Oficial de Justiça, com pedido de reforço policial.

Conforme esclarecimentos apresentados à fls. 194/197, em data e hora antecipadamente agendada nos autos, o signatário dirigiu-se ao imóvel, objeto da perícia, encontrando o mesmo fechado, não havendo ninguém que pudesse franqueá-lo para as vistorias internas.

Desta forma, o signatário agendou nova data (15 de agosto de 2018, às 9:00 horas), via telefone, diretamente com o executado.

Na data e hora antecipadamente agendadas (15/08 às 9:00 horas), o signatário encontrou o imóvel fechado, não havendo ninguém que pudesse franqueá-lo para as vistorias. As tentativas de contato telefônico com o Requerido restaram infrutíferas, sendo que o mesmo não atendeu ao telefone e, após algum tempo, desligou-o.

Assim, o perito sugeriu que a diligência fosse novamente agendada nos autos para o dia 24 de outubro de 2018, 13:00 horas. Tendo em vista a Certidão de fls. 205, o Perito ligou para a Central de Mandados (11 - 2229-6669), onde foi informado que o pedido de redistribuição não havia sido efetuado, não havendo Oficial de Justiça para acompanhar a diligência previamente agendada.

Em 30 de janeiro de 2019, 13:00 horas, foi realizada a vistoria interna no imóvel, compreendido pelo apartamento nº 32 (tipo A),

localizado no 3º andar do Edifício Felicidade - Torre 4, integrante do Condomínio Alegria, situado na Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, nº 542, esquina com a Rua Antônio Gomes, Vila Progresso, Guarulhos - São Paulo, sendo necessário o arrombamento do mesmo.

## II. LOCALIZAÇÃO

No que se refere à localização do imóvel, já apresentado às fls. 73/78, o signatário nada tem a acrescentar.

## III. VISTORIA

Em 30 de janeiro de 2019, 13:00 horas, foi realizada a vistoria interna no imóvel, com o acompanhamento de Oficial de Justiça, sendo necessário o arrombamento do mesmo.

### 3.1 - DO EDIFÍCIO

No Laudo de Avaliação apresentado às fls. 70/131, foram observadas as características do Condomínio Alegria, fls. 79/81, com farta ilustração fotográfica, fls. 83/97, não havendo nada que acrescentar.

### 3.2 - DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 32 - Torre 4)

O apartamento nº 32 está localizado no 3º pavimento do Edifício Alegria (Torre 4), integrante do Condomínio Alegria, situado na Rua Antônio Gomes, nº 135, esquina com Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, Vila Progresso, Guarulhos, São Paulo.

Contém área privativa de 114,600 m<sup>2</sup>, área comum de 98,325 m<sup>2</sup>, já incluída área correspondente a 02 vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva, perfazendo a área total de 212,925 m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,001342 do terreno, com área total edificada de 187,339 m<sup>2</sup>.

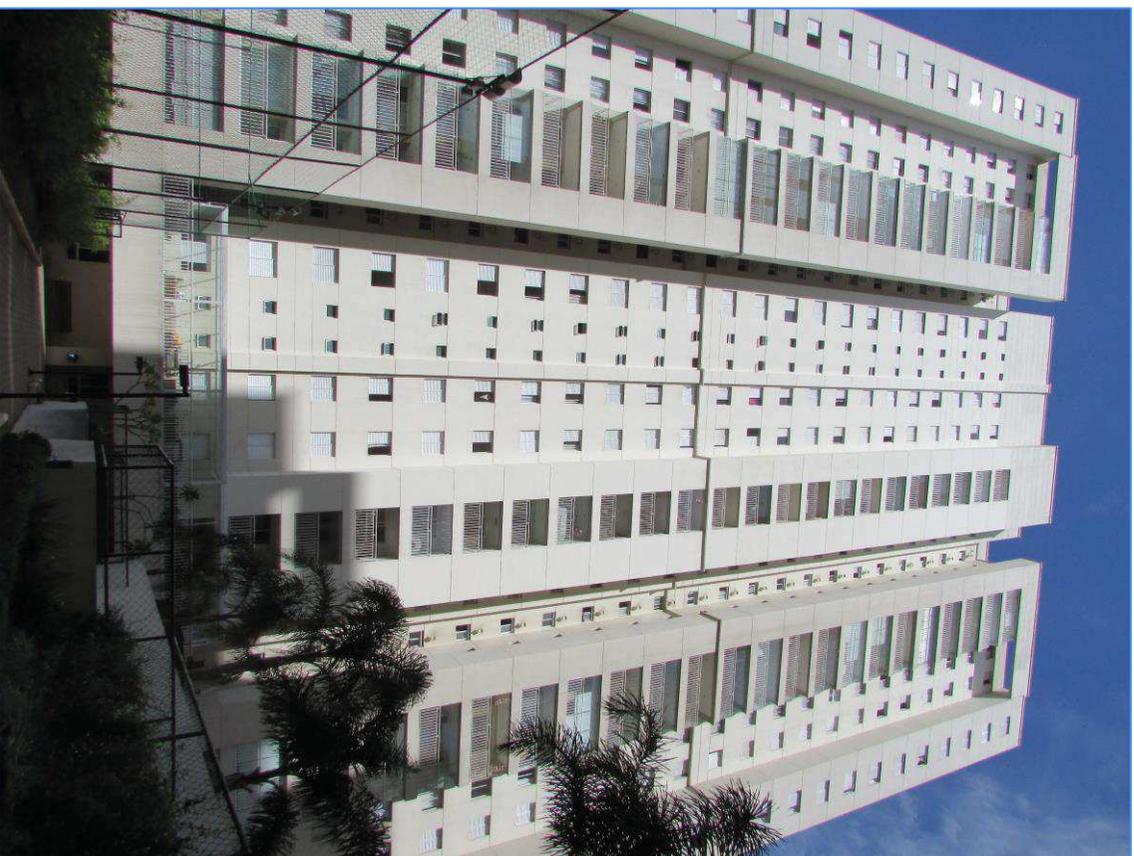
Possui ainda: 3 (três) dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, sala para três ambientes com terraço, lavabo, cozinha, área de serviço e banheiro de serviço, com idade física estimada de 7 anos, podendo ser classificado como "1.3.3 - apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo".

Na vistoria interna do imóvel foi observado que o mesmo possui a características construtivas consideradas no Laudo de Avaliação, descrito às fls. 80/81: "1.3.3 - Apartamento Padrão Médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", bem como a idade física estimada de 7 anos, e enquadra-se na referência "D" - entre regular e necessitando de reparos simples, que assim descreve: edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 a 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna, tal como constou no laudo apresentado às fls. 70/131.

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

FOTO 01

CONDOMÍNIO ALEGRIA  
EDIFÍCIO FELICIDADE - TORRE 4



FACHADA.

FOTOS 02/03

CONDOMÍNIO ALEGRIA

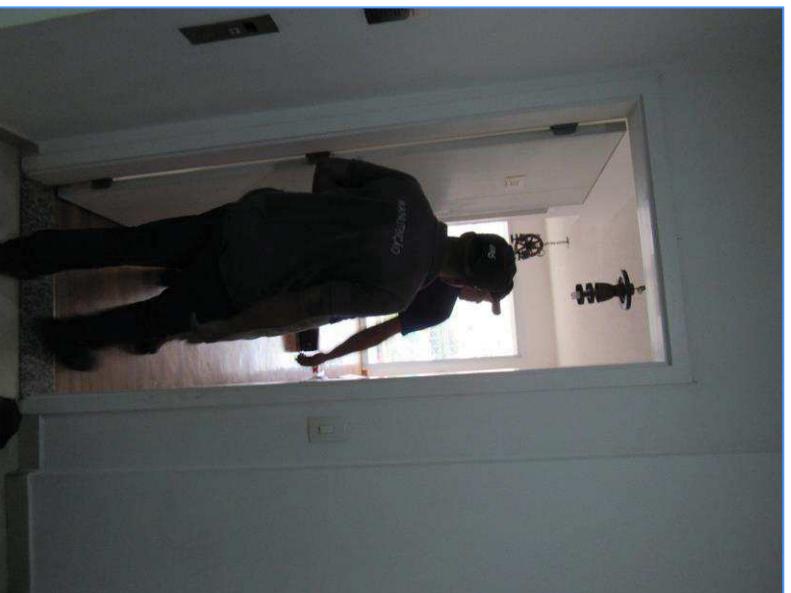


ENTRADA SOCIAL,

COM ACESSO PELA RUA ANTÔNIO GOMES, Nº 135.

**FOTOS 04/05**

**CONDOMÍNIO ALEGRIA**



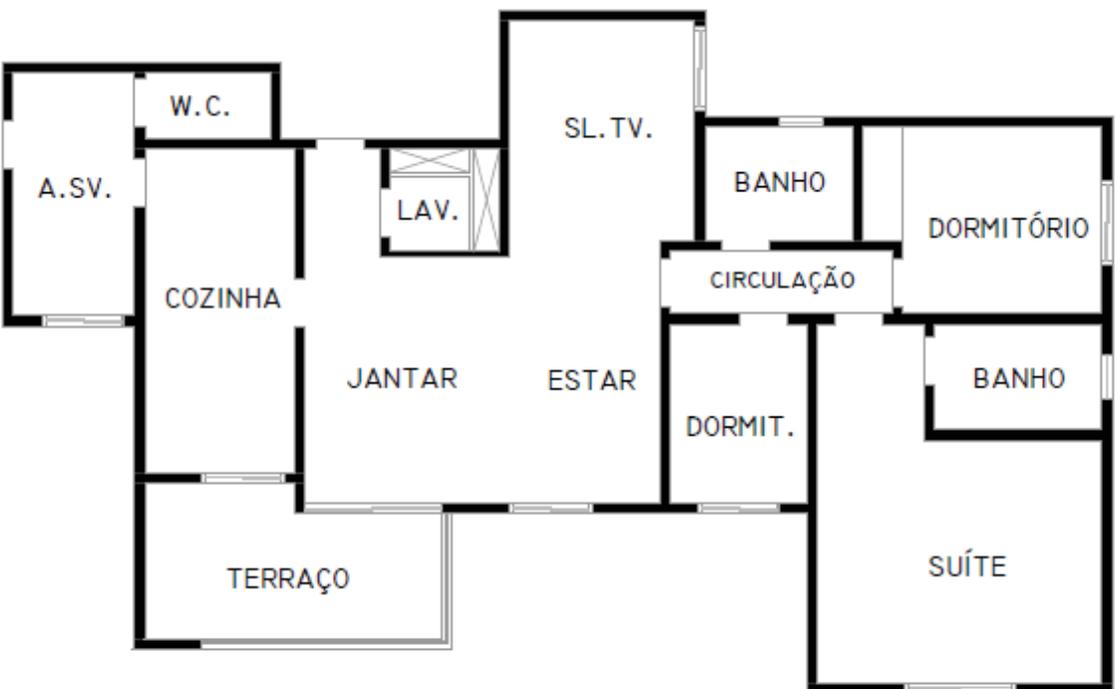
**ACESSO AO APARTAMENTO Nº 32 - 3º ANDAR - TORRE 4.**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000

Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

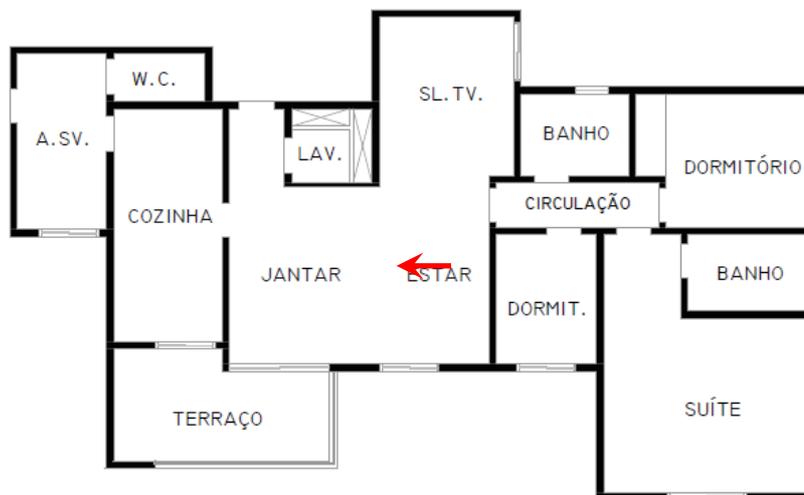
CROQUI

RUA ANTONIO GOMES, Nº 135 - APTO. Nº 32  
ED. FELICIDADE - COND. ALEGRIA

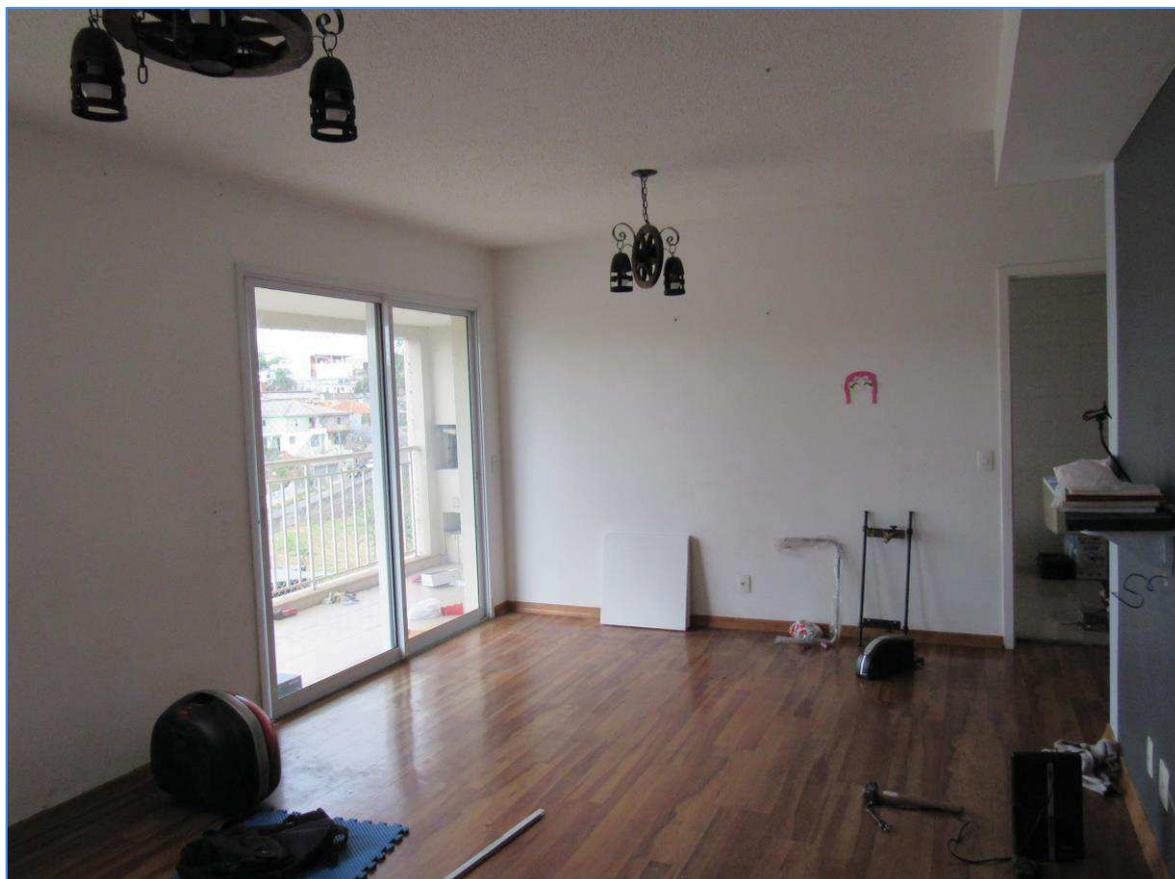


## FOTO 06

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



### APARTAMENTO Nº 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



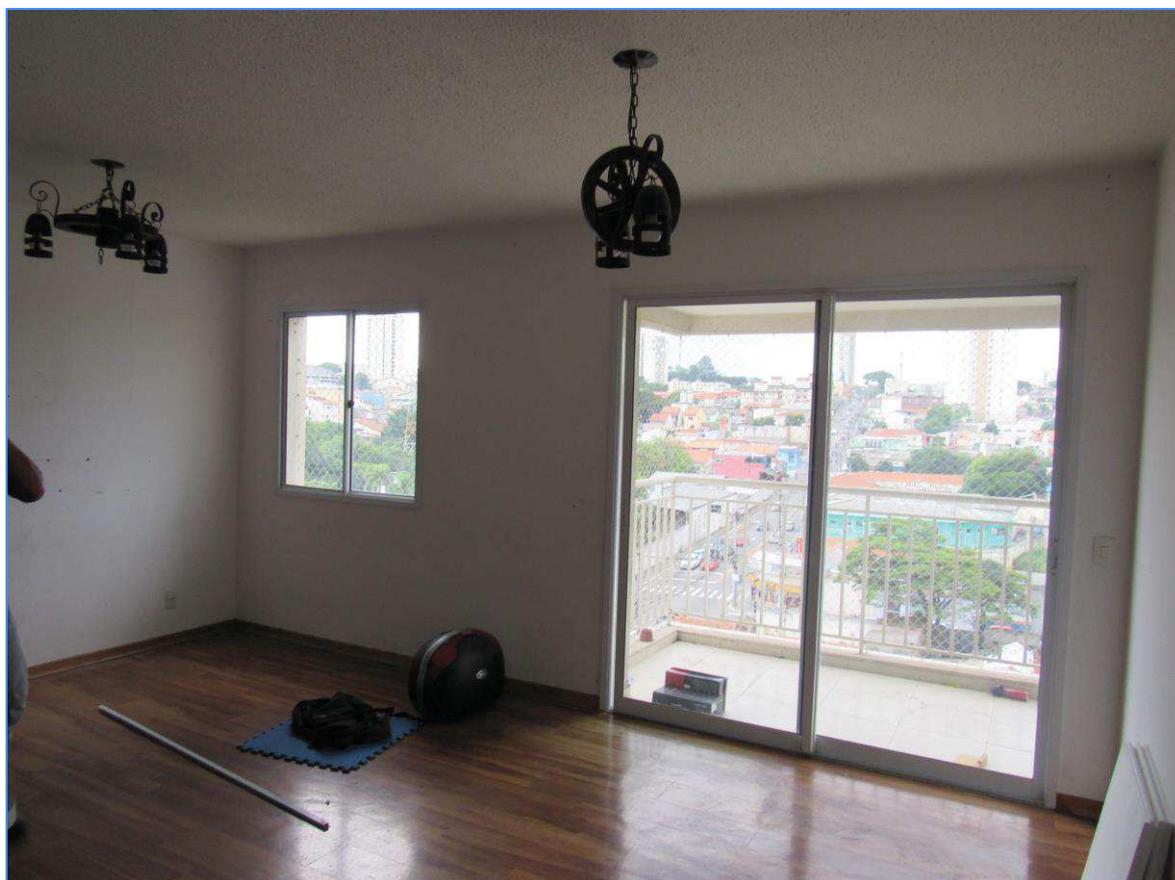
SALA.

## FOTO 07

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



### APARTAMENTO Nº 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



SALA.

## FOTO 08

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



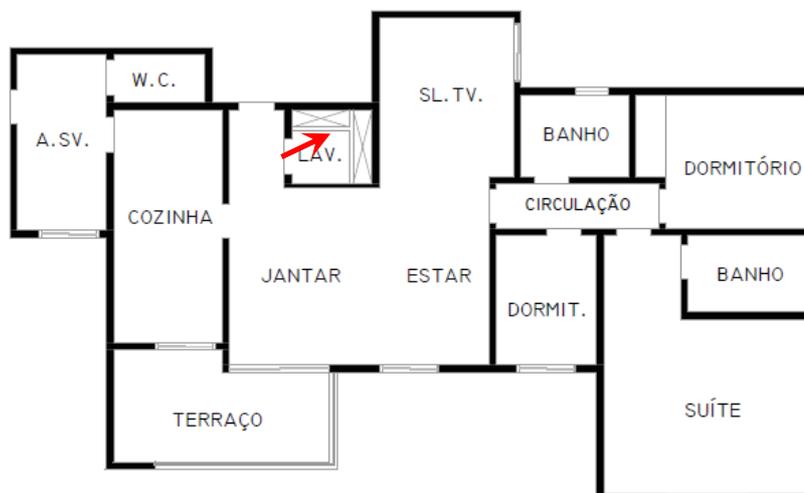
### APARTAMENTO N° 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



SALA.

## FOTO 09

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



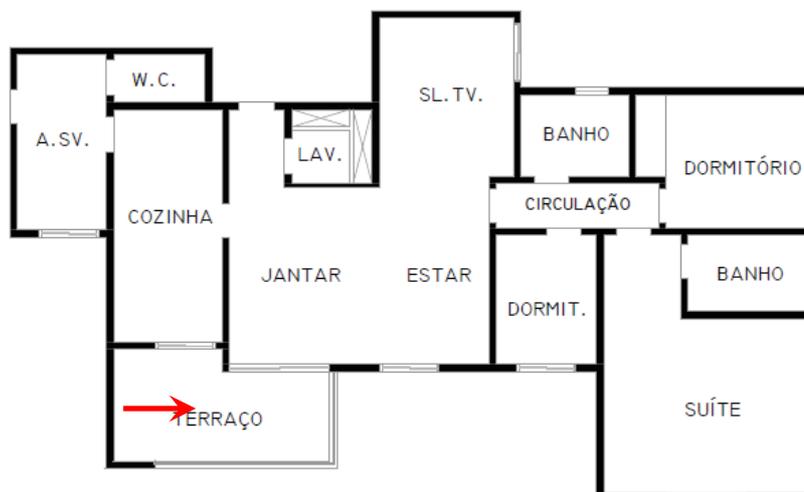
### APARTAMENTO N° 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



LAVABO.

## FOTO 10

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



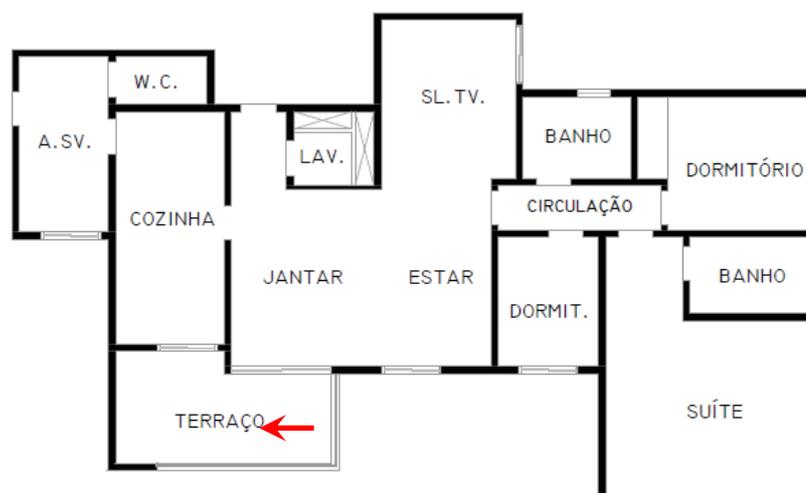
### APARTAMENTO N° 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



TERRAÇO.

## FOTO 11

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



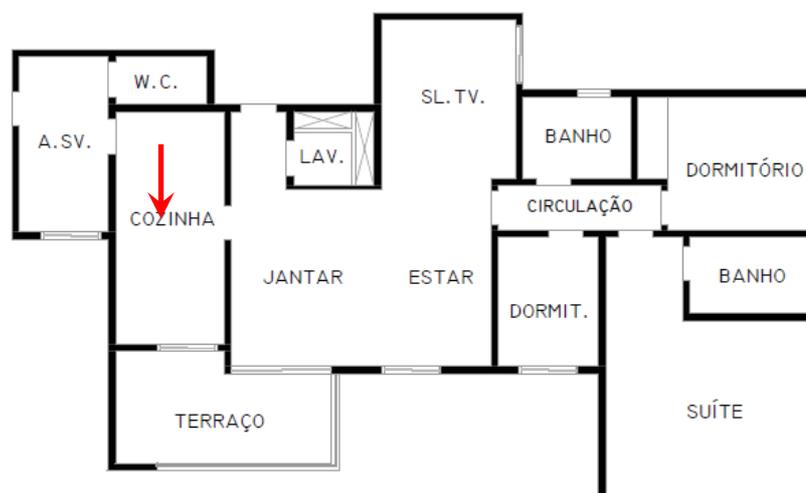
### APARTAMENTO N° 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



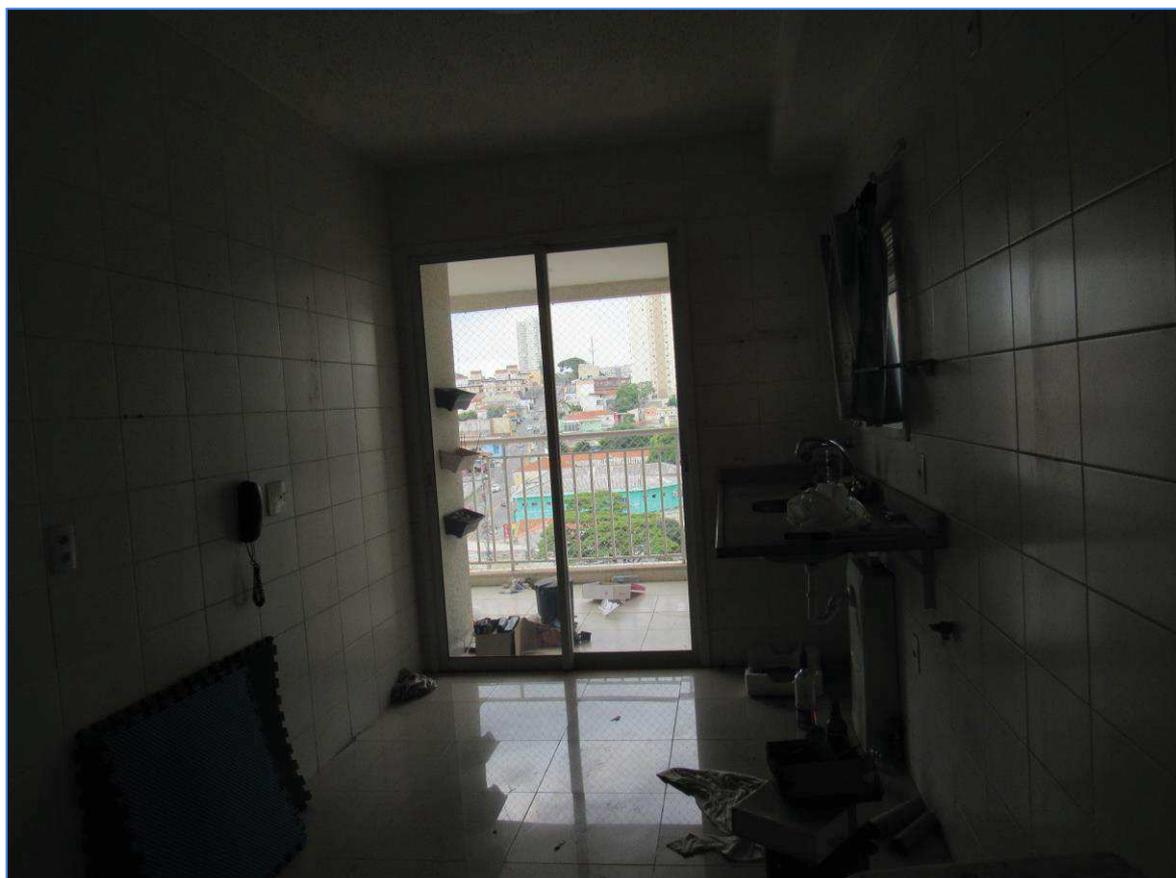
TERRAÇO.

## FOTO 12

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



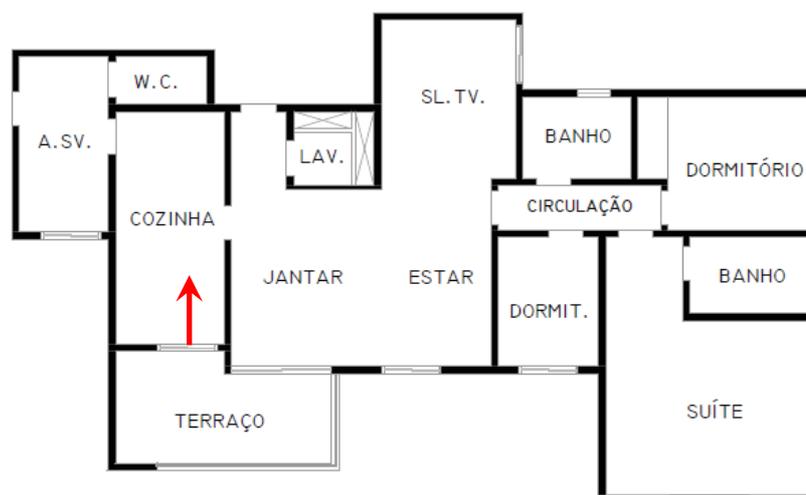
### APARTAMENTO Nº 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



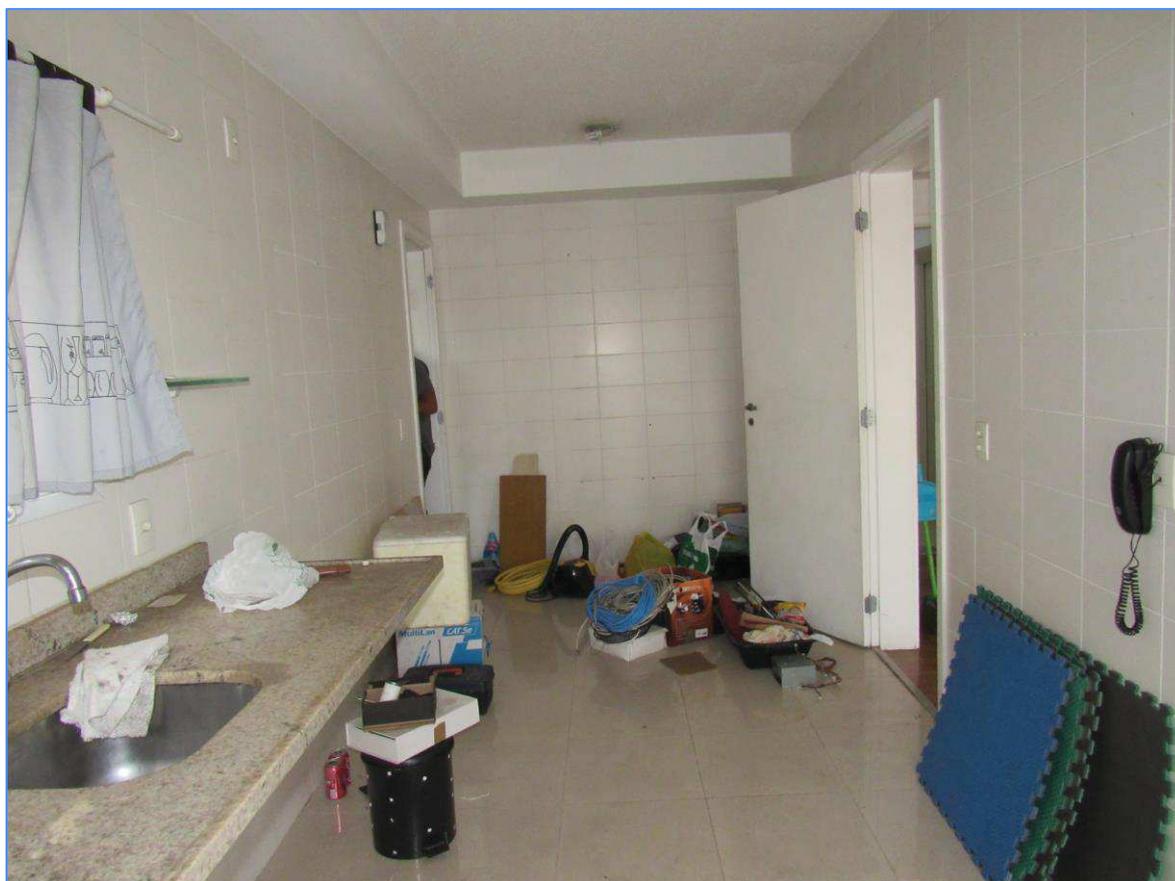
COZINHA.

## FOTO 13

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



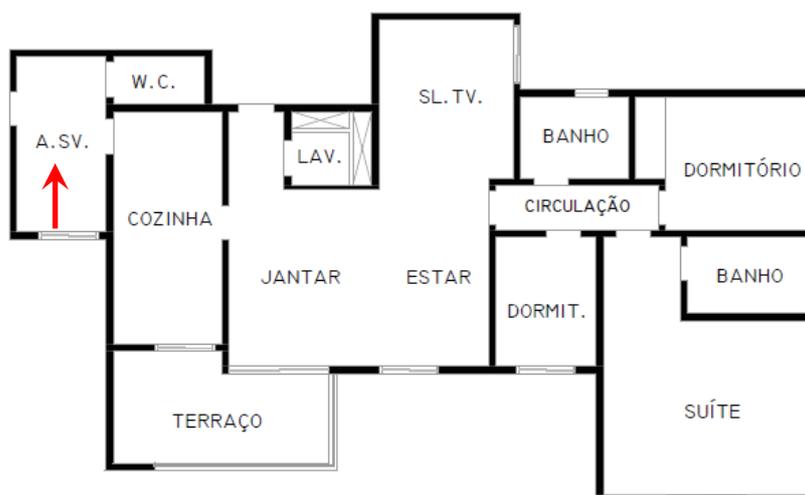
### APARTAMENTO Nº 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



COZINHA.

## FOTO 14

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



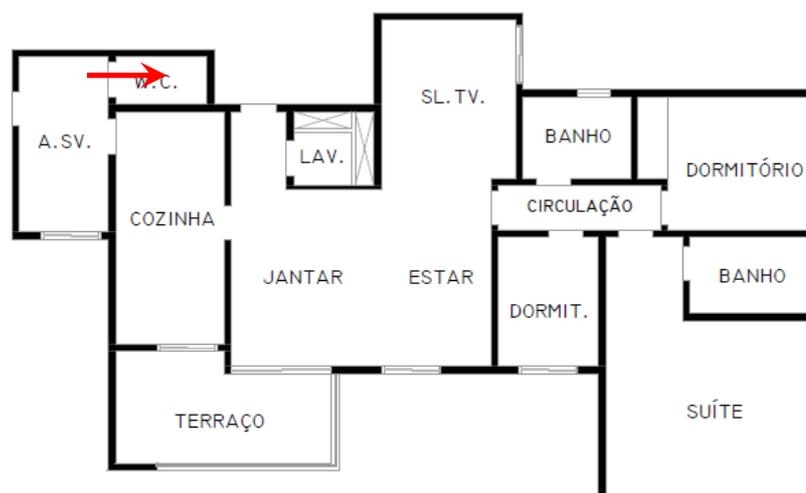
### APARTAMENTO N° 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



ÁREA DE SERVIÇO.

## FOTO 15

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



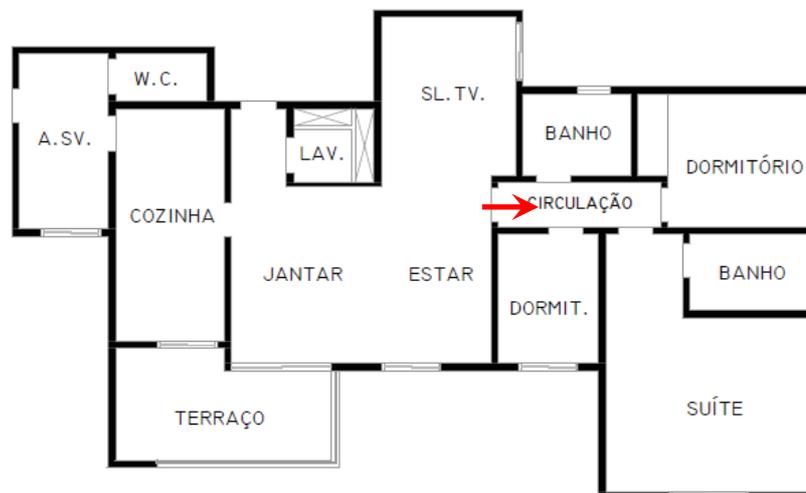
### APARTAMENTO Nº 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



BANHEIRO DA ÁREA DE SERVIÇO.

## FOTO 16

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



### APARTAMENTO Nº 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



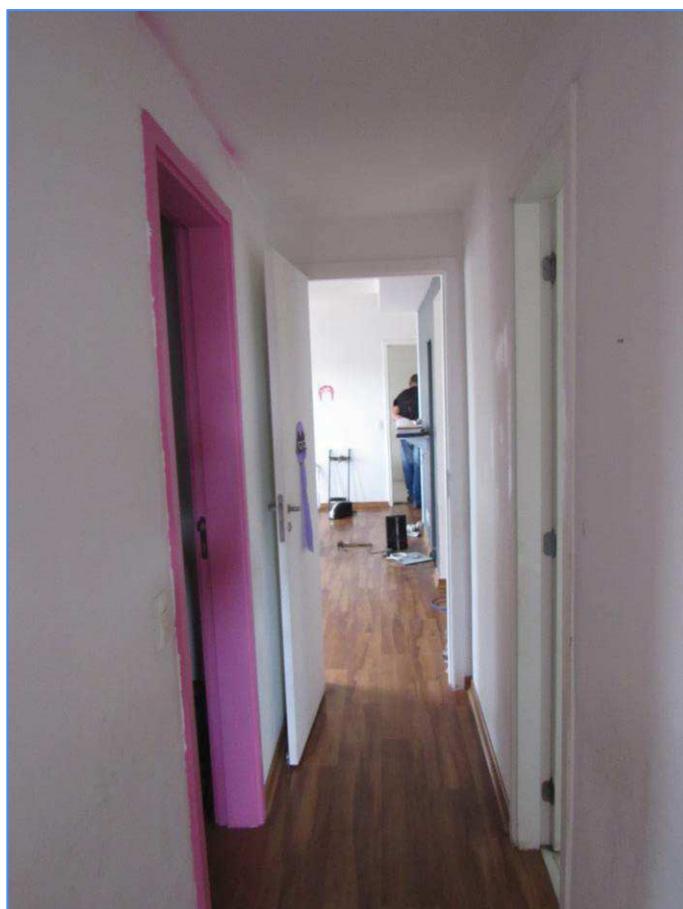
HALL DE CIRCULAÇÃO.

## FOTO 17

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



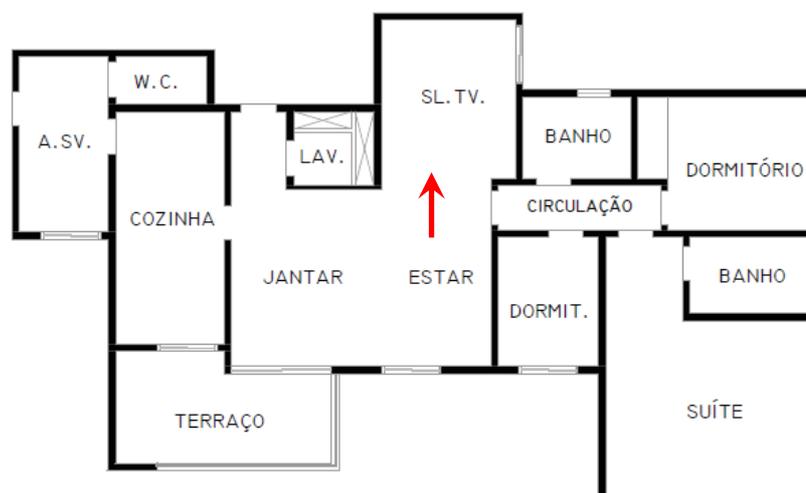
### APARTAMENTO Nº 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



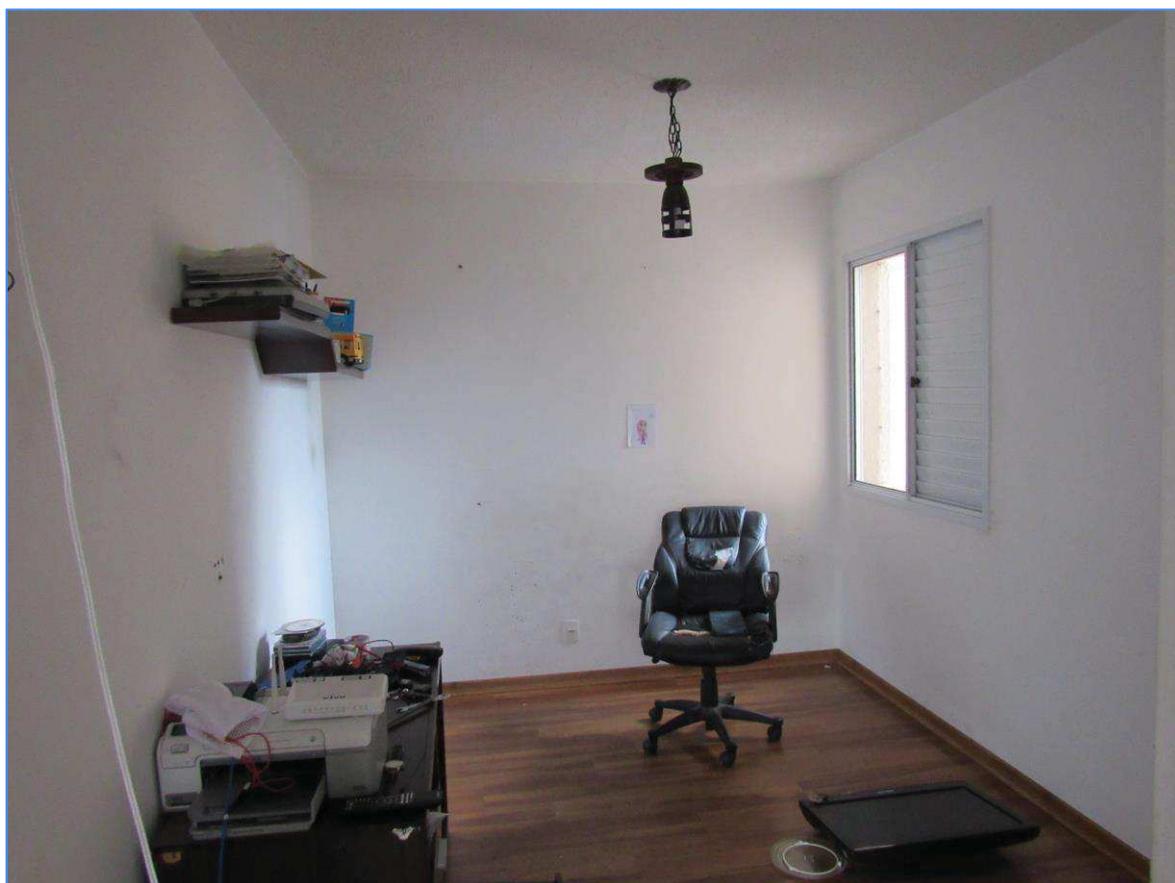
HALL DE CIRCULAÇÃO.

## FOTO 18

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



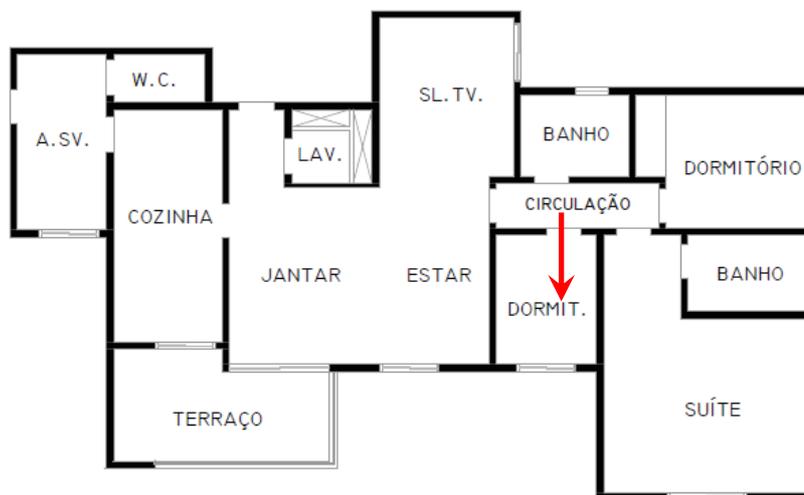
### APARTAMENTO Nº 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



SALA / ESCRITÓRIO.

## FOTO 19

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



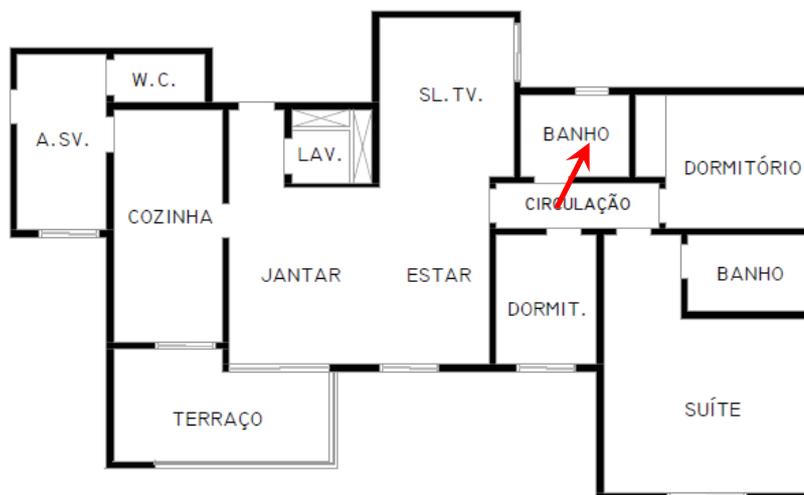
### APARTAMENTO N° 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



DORMITÓRIO.

## FOTO 20

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



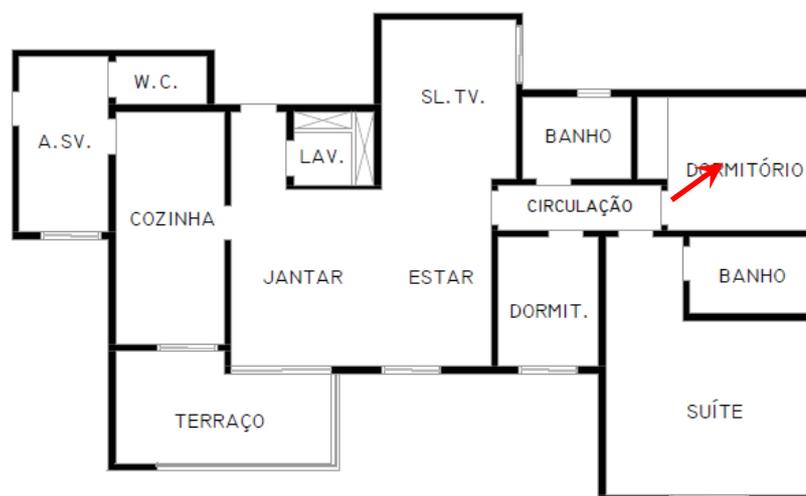
### APARTAMENTO Nº 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



BANHEIRO.

## FOTO 21

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



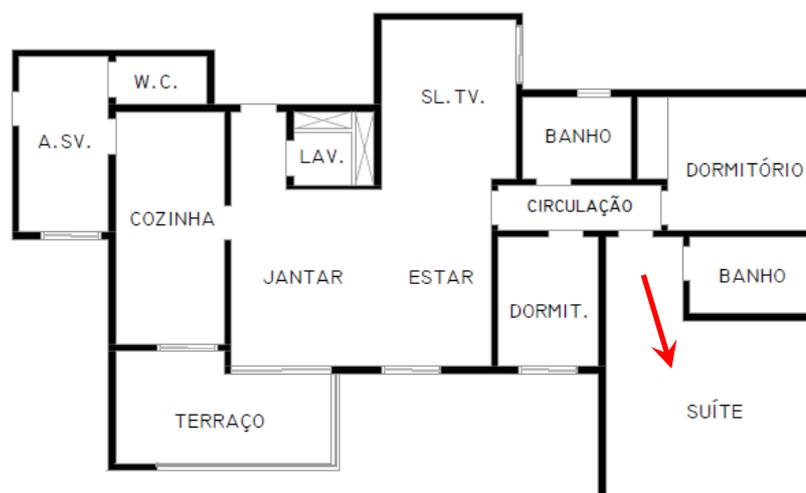
### APARTAMENTO Nº 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



DORMITÓRIO.

## FOTO 22

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



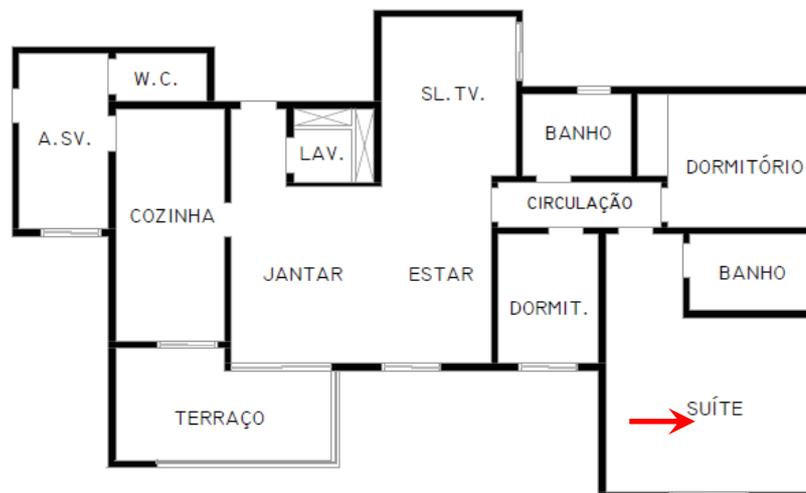
### APARTAMENTO N° 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



DORMITÓRIO SUÍTE.

## FOTO 23

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



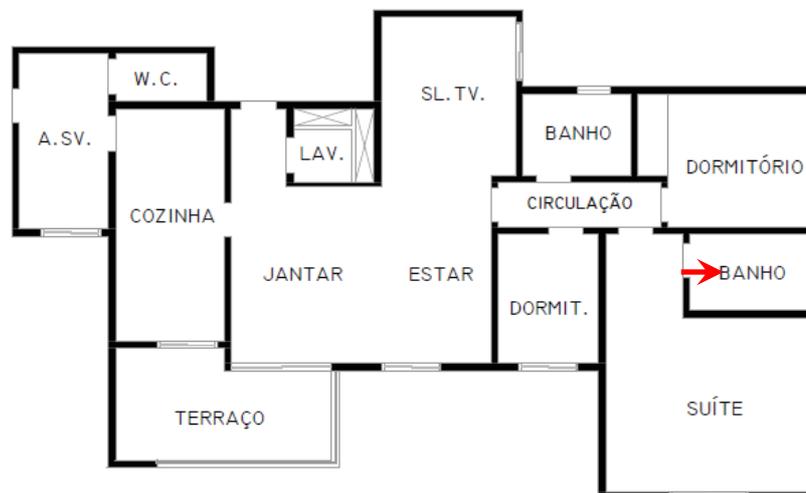
### APARTAMENTO N° 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



DORMITÓRIO.

## FOTO 24

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



### APARTAMENTO Nº 32 - EDIFÍCIO ALEGRIA (TORRE 4)



BANHEIRO DA SUÍTE.

## IV. CONSIDERAÇÕES DO PERITO

O laudo de avaliação foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "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 - SP", cujos critérios podem ser observados às fls. 104/112.

Na avaliação de fls. 70/131, 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. Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos no próprio Condomínio Alegria, onde foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos, e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média, que podem ser verificados às fls. 113/129.

Para a perfeita aplicação do método comparativo direto, é 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, são aplicados os critérios de homogeneização obedecendo a diversos fatores, dentre os quais o FATOR OFERTA, onde há a dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios).

## V. CONCLUSÃO

Conforme constatações efetuadas *in loco*, verifica-se que o imóvel *sub judice* possui as mesmas características, metragens, estado de conservação e padrão construtivo considerados no Laudo de Avaliação apresentado às fls. 70/131.

Diante do exposto, o Perito **RATIFICA** o Laudo de Avaliação para o imóvel compreendido pelo apartamento nº 32 (tipo A), localizado no 3º andar do Edifício Felicidade - Torre 4, integrante do Condomínio Alegria, situado na Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, nº 542, esquina com a Rua Antônio Gomes, Vila Progresso, Guarulhos - São Paulo, que alcançou o valor de mercado de:

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 119.599, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Apartamento nº 32 - Edifício Felicidade - Torre 4 - Condomínio Alegria

Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, nº 542, Vila Progresso, Guarulhos - SP.

**R\$ 580.000,00**

*(Quinhentos e oitenta mil reais)*

**VÁLIDO PARA JANEIRO / 2018**

### VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO:

**(TABELA PRÁTICA PARA CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO - TJSP)**

**R\$ 600.000,00**

*(Seiscentos mil reais)*

**VÁLIDO PARA JANEIRO / 2019**

## VI. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO COMPLEMENTAR**, que se compõe de 31 (trinta e uma) folhas datilografadas de um lado só, vindo a primeira rubricada 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.

Guarulhos, 01 de fevereiro de 2019.



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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

10ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, Sala 11, Centro - CEP 07011-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos10cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1004316-27.2015.8.26.0224/01**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condomínio Alegria**  
 Executado: **Ricardo Nisti Fuertes e outro**  
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça **Roberto Daré (20452)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 224.2019/002638-3 dirigi-me à rua Nossa Senhora Mãe dos Homens, 542, apto 32, Torre 4, Vila Progresso, às 13:00 horas de hoje, onde permaneci até as 16:00 horas, e aí sendo, ACOMPANHEI o Sr. Perido Judicial, Walmir Pereira Modotti para vistoria do apartamento. Esclareço que o requerido não se encontrava, razão pela qual foi solicitado chaveiro para arrombar a porta. Acompanharam as diligências os Srs. Douglas Natanael dos Santos e Valter Duarte Filho, funcionários do condomínio autor. O referido é verdade e dou fé.

Guarulhos, 30 de janeiro de 2019.

Número de Cotas: 01 cota (01 x 1 km)  
 R\$ 77,10 guia 24352