

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

AUTOS Nº: 0008285-65.2017.8.26.0590

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSICLER**, em face de **JOÃO BOSCO DE OLIVEIRA SANTOS**, 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 41, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Rosicler, situado na Rua Onze de Junho, nº 292, Itararé, São Vicente - São Paulo.**

Termos em que,
P. Deferimento.

São Vicente, 22 de julho de 2019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 115.988, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente - SP.

Apartamento nº 41 - Condomínio Edifício Rosicler

Rua Onze de Junho, nº 292, Itararé - São Vicente - SP.

R\$ 380.000,00

(trezentos e oitenta mil reais)

JULHO / 2019

FOTO 01



FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSICLER.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSICLER**, em face de **JOÃO BOSCO DE OLIVEIRA SANTOS**:

O apartamento n.º 41, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Rosicler, situado na Rua Onze de Junho, nº 282, nesta Cidade, com área bruta de 113,00 m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,44872% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, sob nº 115.988.

II - VISTORIA

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

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

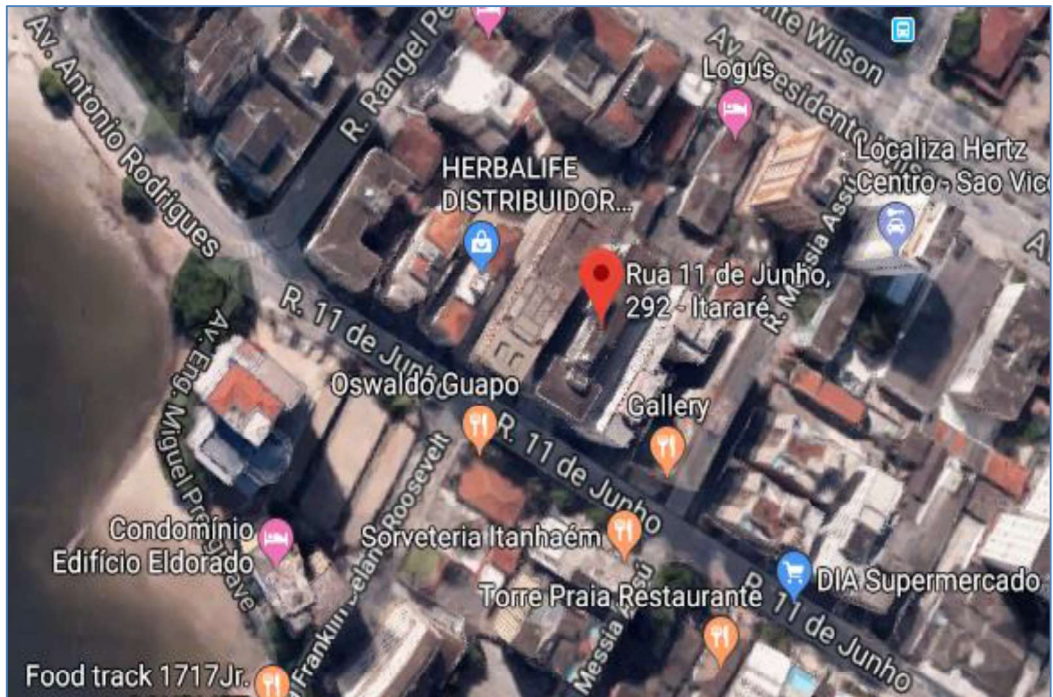
A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Vicente, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 02/03



RUA ONZE DE JUNHO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

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

15.00082.0055.00292.043



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria
Cidade Mãe da Nacionalidade

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: 79608/2019

Certificamos que, no imóvel situado na RUA ONZE DE JUNHO, RUA, 252 - APTO 41 EDIFÍCIO ROSICLER; sob Inscrição Cadastral de nº 15-00082-0055-00292-043, é atribuído para o exercício de 2019 o Valor Venal de R\$ 232.372,98 (Duzentos e Trinta e Dois Mil, Trezentos e Setenta e Dois Reais e Noventa e Oito Centavos), para fins de cálculo de IPTU e de R\$ 232.372,98 (Duzentos e Trinta e Dois Mil, Trezentos e Setenta e Dois Reais e Noventa e Oito Centavos), para fins de cálculo de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

Certidão emitida em 13/07/2019 às 00:38:52h (data e hora de emissão)
Assinado pelo nº: 127.0.0.1 / 200.207.238.559
Código de Controle da Certidão: 10A2.1000.819F4

Valida até 09/01/2020 (180 dias a partir da data de emissão)

A autenticidade desta certidão deve ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, na seguinte URL: <http://www.walmirmodotti.com.br>

Certidão disponibilizada gratuitamente para o público.

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

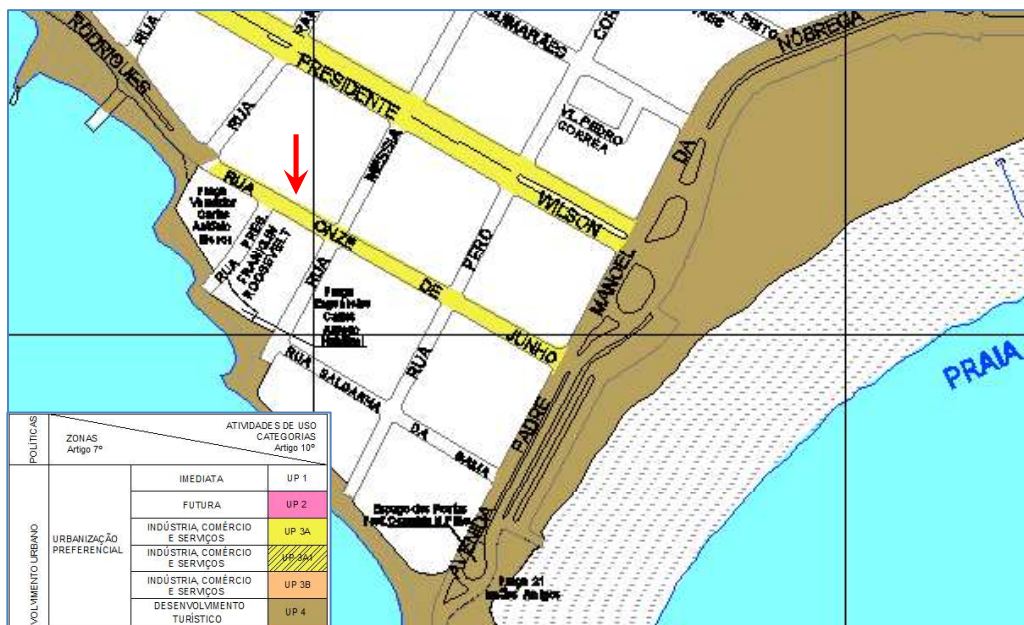
O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

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

O local em causa integra a Zona Urbanização Preferencial Imediata - UP1: são áreas destinadas à ordenação e melhoria das condições de urbanização, através da implantação prioritária de equipamentos urbanos e comunitários, do adensamento de áreas já edificadas, e da indução à ocupação dos terrenos edificáveis. UP1 são áreas urbanizadas, loteadas ou parceladas que apresentam diferentes níveis de infraestrutura urbana e de equipamentos urbanos e comunitários.

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





Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cidade Mãe da Nacionalidade

ANEXO III

LEI COMPLEMENTAR 271/99 - Uso e Ocupação do Solo

ZONA	RECUOS MÍNIMOS LATERAL E FUNDO (MÉTRIS)			ÍNDICES MÍNIMOS		ÍNDICES MÁXIMOS		NÚMERO DE PAVIMENTOS	OBSERVAÇÕES:
	ATE O nº QUANTO PAVIMENTO	DO 1º QUANTO PAVIMENTO	ACIMA DO 2º (SETIMO) PAVIMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO (NO TERRENO)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (NO TERRENO)	TAXA DE OCUPAÇÃO (NO TERRENO)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (NO TERRENO)		
UP1	5,00	1,50	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	60	5,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
	5,00	1,50	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	60	6,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
UP2	5,00	1,50	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0*	60	5,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
UP3A	5,00	1,50	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	80	6,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
UP3A1	SEM RECUOS	SEM RECUOS	SEM RECUOS	SEM RECUOS	-	0	80	8,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
UP3B	10,00	3,00	5,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	80	3,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
	20,00	10,00	10,00	-	-	0	50	1,5	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
UP4	5,00	1,50	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	60	6,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
	5,00	1,50	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	60	6,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
	5,00	2,00	-	-	-	0	40	1,2	3 TÍTULOS PAVIMENTOS INCLUINDO O TERRENO
	5,00	2,00	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	20	2,4	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
	5,00	1,50	2,00	+ 0,20 POR PAVIMENTO	-	0	60	5,0	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
ZHIS	-	-	-	-	-	0*	80	5,0	-----
IR	-	-	-	-	-	-	-	-	DESTRUIZEM A SEREM DEPENDAS PELA REGIÃO METROPOLITANA DA BAIXADA SANTISTA
TM	10,00	5,00	5,00	-	-	0	50	1,5	ATE O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
PPDS	-	-	-	-	-	-	5	-	-----
CA1	-	-	-	-	-	-	20	-	-----
CA2	-	-	-	-	-	-	5	-	-----
RA	-	-	-	-	-	-	-	-	OS ÍNDICES SERÃO DEFINIDOS APÓS A AVALIAÇÃO DO PROJETO E DAS ESTAÇÕES DE RECUPERAÇÃO DA ÁREA

DEZEMBRO 2005

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Urbanização Preferencial Imediata UP1.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Rua Onze de Junho, Rua Messia Assú e de logradouros circunvizinhos.

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

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

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

Cabe ao apartamento de nº 41 a fração ideal de 1,44872% no terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

O Condomínio Edifício Rosicler é constituído por bloco único com 98 apartamentos residenciais, com entrada social e garagem com acesso pela Rua Onze de Junho.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Rosicler, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 41), constitui-se de prédio residencial, contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres, hall social e salão de festas, que atende a 14 andares superiores com 7 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 3 elevadores, sendo dois de uso social e um de serviço, bem como vagas de estacionamento, localizadas no térreo.

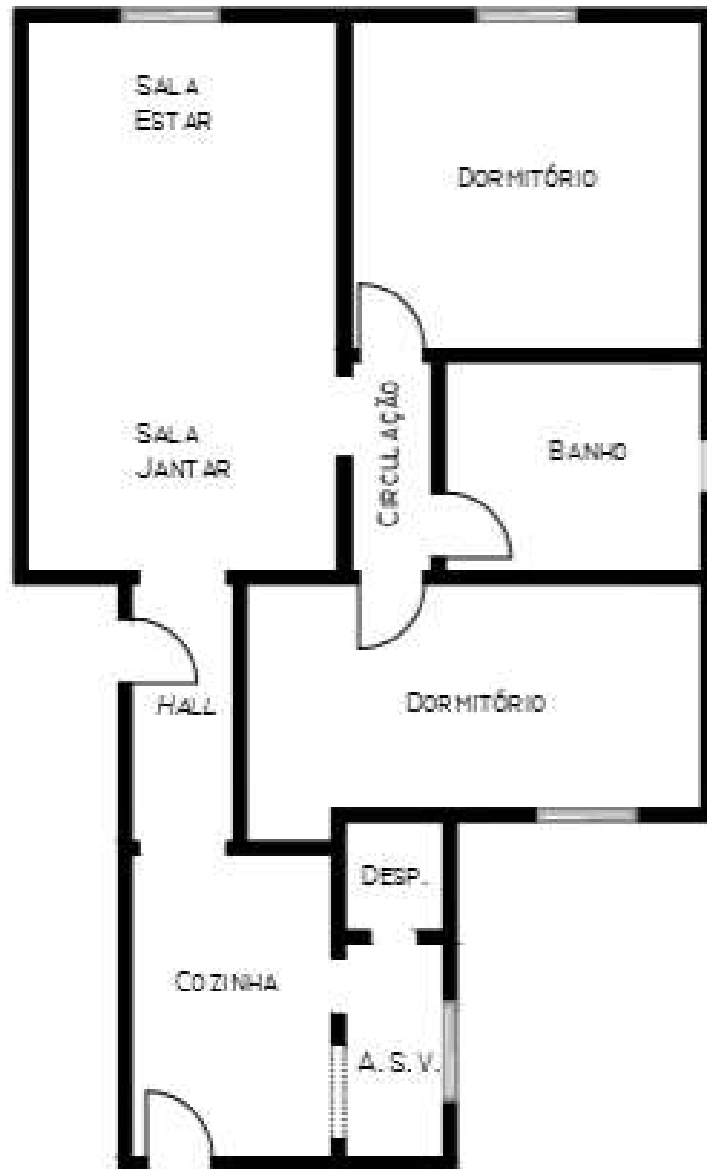
- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento n.º 41)

O apartamento n.º 41 está localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Rosicler, situado na Rua Onze de Junho, n.º 292, Itararé, São Vicente - São Paulo. Contém a área útil de 113,00 metros quadrados e a fração ideal de 1,44872% no terreno.

Possui ainda: dois dormitórios, sala para dois ambientes, banheiro, cozinha, área de serviço e despensa, com idade física estimada de 35 anos, podendo ser classificado como "1.2.5 - apartamento padrão médio", com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos", enquadra-se na referência (C): "regular".

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO ROSICLER, DO APARTAMENTO N.º 41
E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



COND. EDIFÍCIO ROSICLER - APTO. Nº 41
RUA ONZE DE JUNHO, Nº 292

FOTOS 04/05

RUA ONZE DE JUNHO, N° 292
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSICLER



FACHADA.

FOTO 06/07

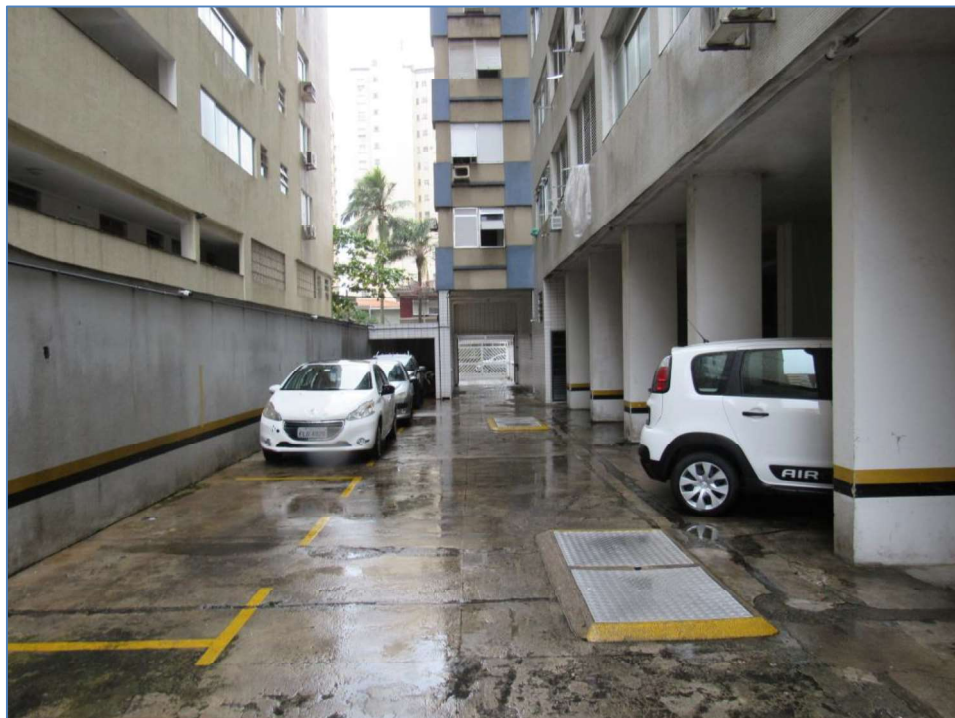
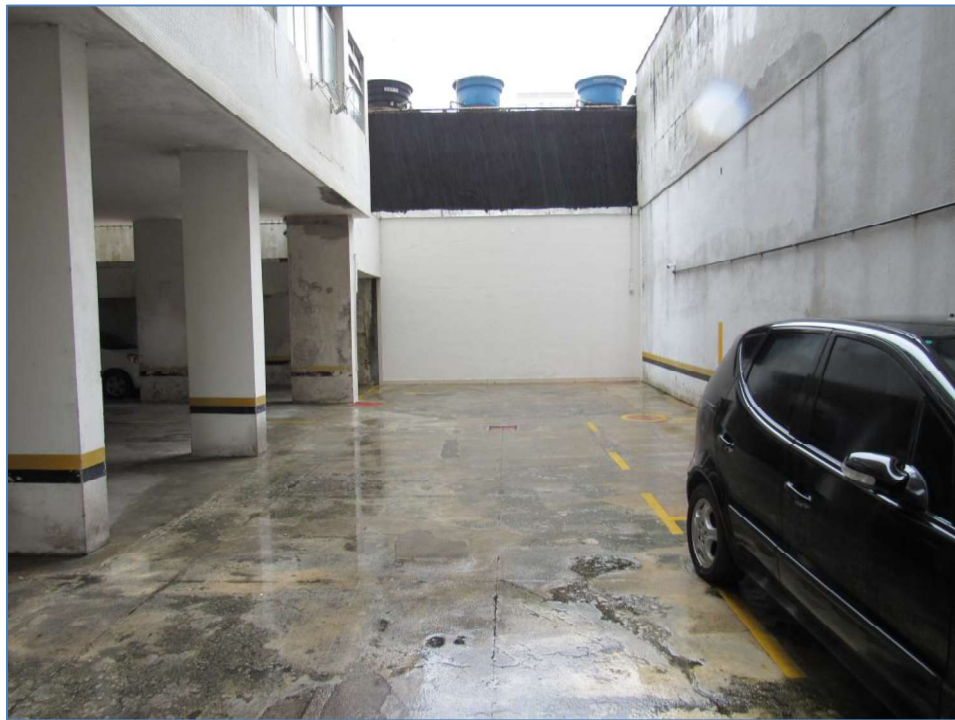
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSICLER



ENTRADA SOCIAL E ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 08/09

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSICLER



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO TÉRREO.

FOTOS 10/11

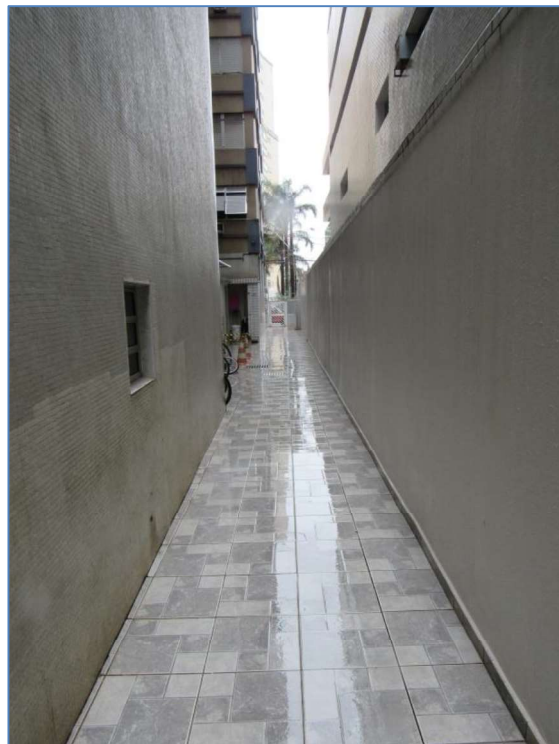
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSICLER



VAGAS DE ESTACIONAMENTOS NO TÉRREO.

FOTO 12/13

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSICLER



ÁREAS DE CIRCULAÇÃO E ACESSO DE SERVIÇO.

FOTO 14/15

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSICLER



HALL DE ESPERA.

FOTOS 16/17

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSICLER



CIRCULAÇÃO E HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO.

FOTOS 18/19

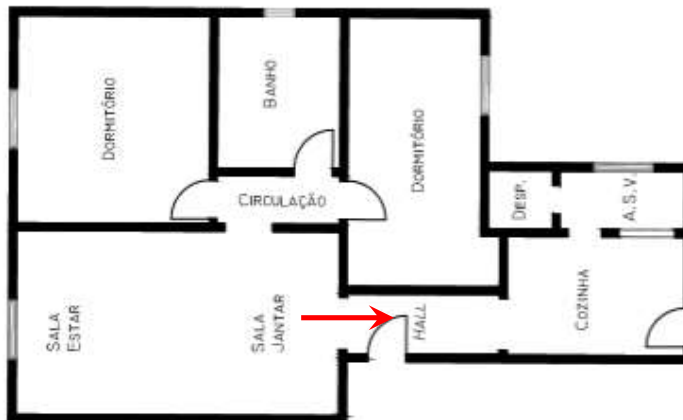
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSICLER



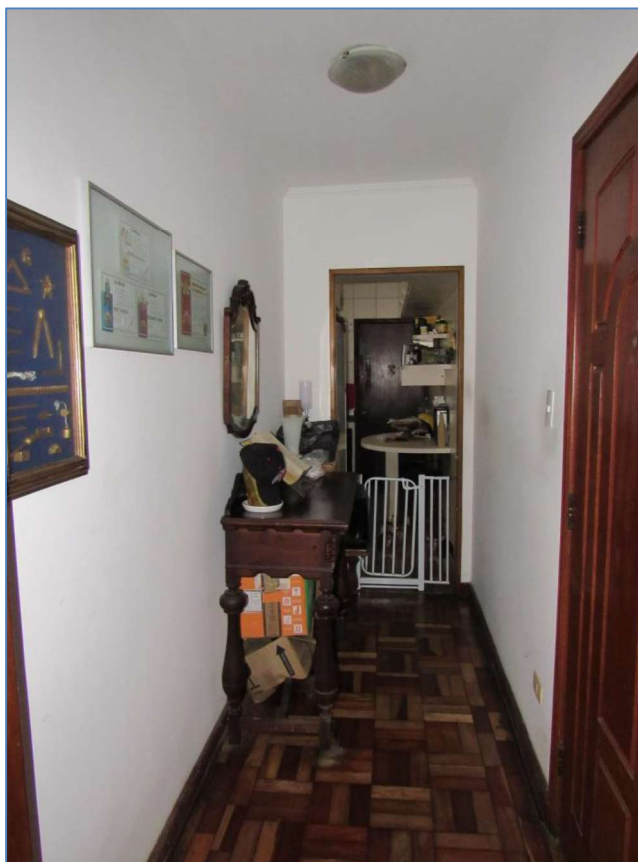
HALL DOS ELEVADORES NO 4º ANDAR E ACESSO À UNIDADE Nº 41.

FOTO 20

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



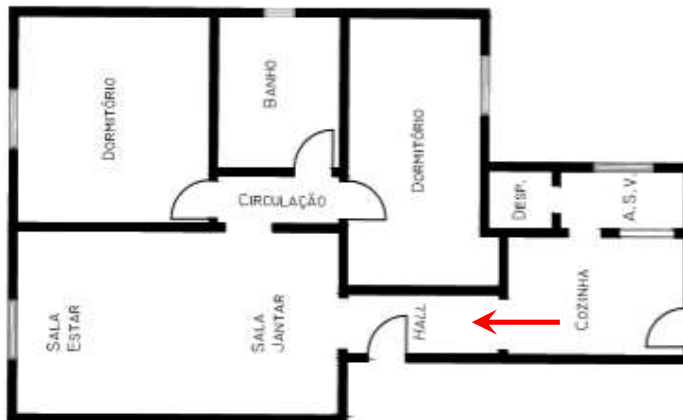
EDIFÍCIO ROSICLER - APARTAMENTO Nº 41



HALL DE ENTRADA.

FOTO 21

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



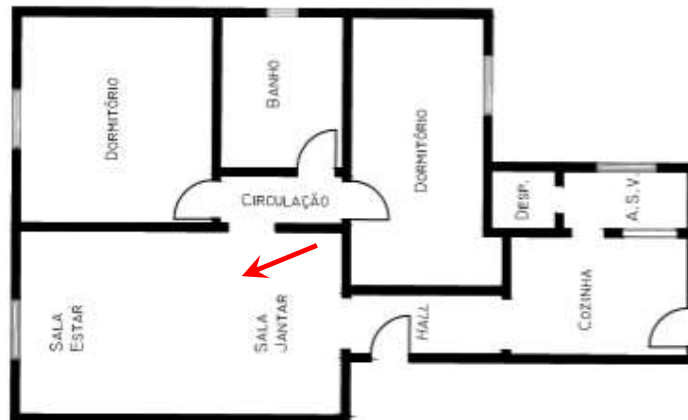
EDIFÍCIO ROSICLER - APARTAMENTO Nº 41



OUTRA VISTA DO HALL.

FOTO 22

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



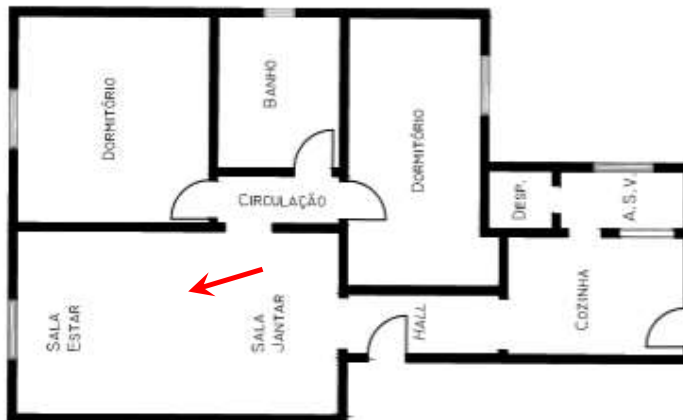
EDIFÍCIO ROSICLER - APARTAMENTO Nº 41



SALA.

FOTO 23

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



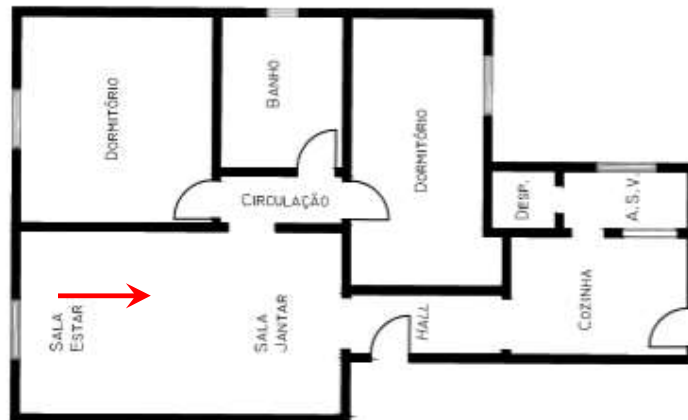
EDIFÍCIO ROSICLER - APARTAMENTO Nº 41



SALA DE ESTAR.

FOTO 24

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



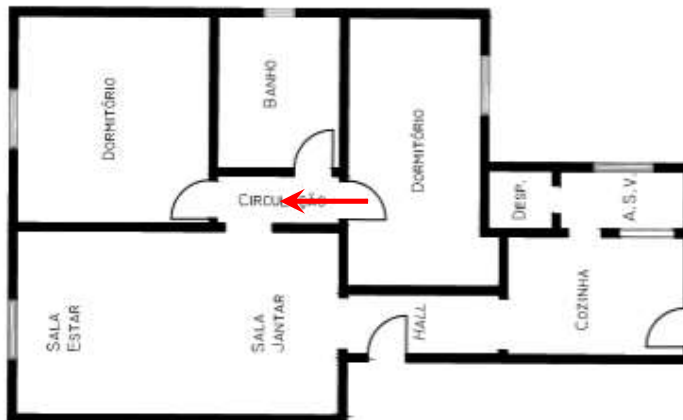
EDIFÍCIO ROSICLER - APARTAMENTO Nº 41



SALA DE JANTAR.

FOTO 25

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



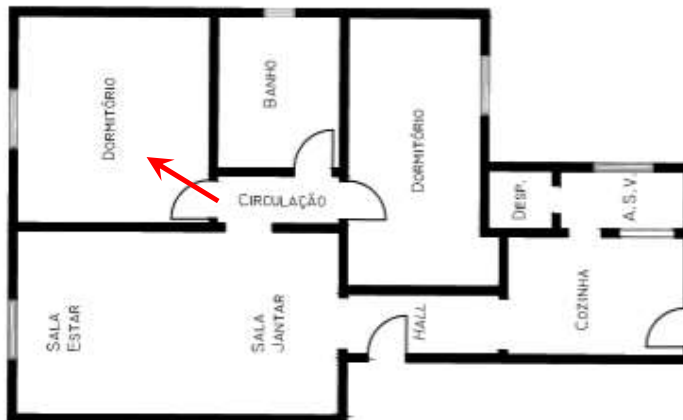
EDIFÍCIO ROSICLER - APARTAMENTO Nº 41



CIRCULAÇÃO.

FOTO 26

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



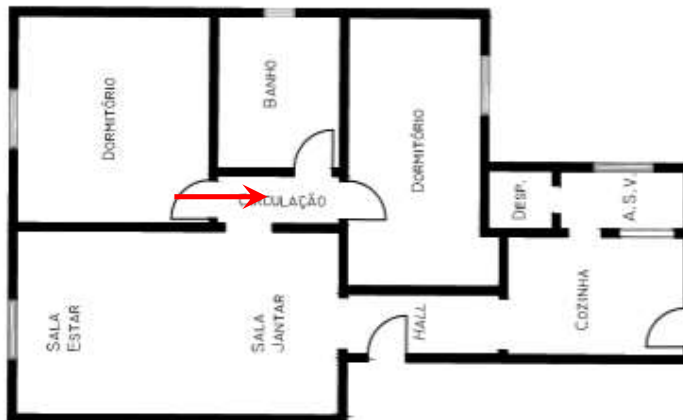
EDIFÍCIO ROSICLER - APARTAMENTO Nº 41



DORMITÓRIO.

FOTO 27

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



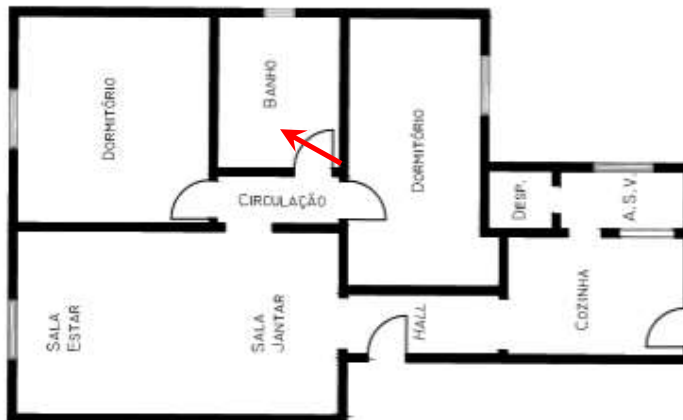
EDIFÍCIO ROSICLER - APARTAMENTO Nº 41



CIRCULAÇÃO.

FOTO 28

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



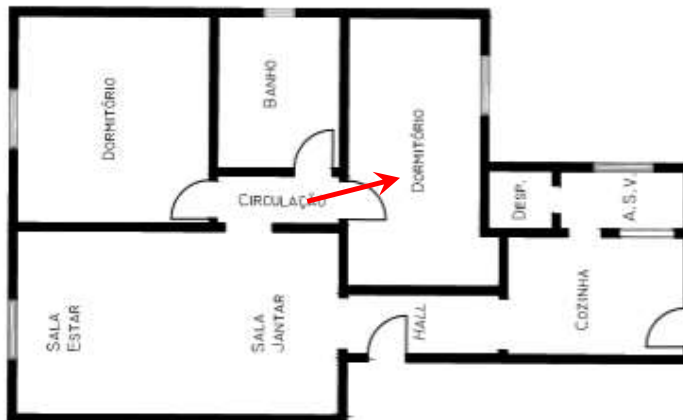
EDIFÍCIO ROSICLER - APARTAMENTO Nº 41



BANHEIRO.

FOTO 29

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



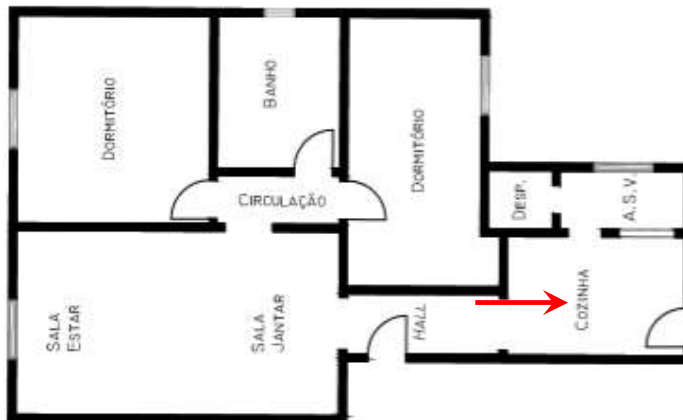
EDIFÍCIO ROSICLER - APARTAMENTO Nº 41



DORMITÓRIO.

FOTO 30

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



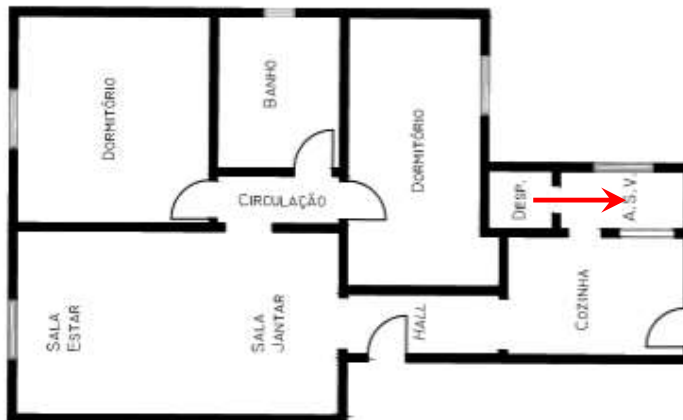
EDIFÍCIO ROSICLER - APARTAMENTO Nº 41



COZINHA.

FOTO 31

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



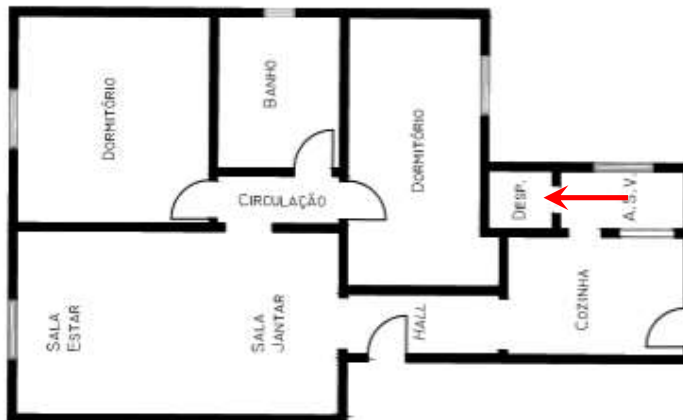
EDIFÍCIO ROSICLER - APARTAMENTO Nº 41



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 32

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



EDIFÍCIO ROSICLER - APARTAMENTO Nº 41



DESPENSA.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a **1,51**.

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

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "**0,528**".

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

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

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

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

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

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

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

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

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

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

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

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

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	113,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.365,57 / m ²

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

Substituindo e calculando:

$VI = 113,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.365,57 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 380.309,41$

Ou em números redondos:

<u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL:</u>
R\$ 380.000,00
<i>(trezentos e oitenta mil reais)</i>
JULHO / 2019

(*) Obs.: $V_u = \text{R\$ } 3.365,57 / \text{m}^2$ (três mil, trezentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO VICENTE - SP - 2016	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 19/07/2019
SETOR :	15 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Av. Pe. Manoel da Nóbrega x Av. Presidente Wilson		NÚMERO : 392
COMP.:	Cond. Anchieta	BAIRRO : Itararé	CIDADE : SAO VICENTE - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
TOPOGRAFIA :		ESQUINA :	Sim
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,687	IDADE :	30 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	130,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M² :	0,00
		TOTAL M² :	130,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
		SUPERIORES :	16
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	420.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Kleyton Iannelli Imóveis		
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (13)-33565954
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-226,86	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.907,69
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.680,83
		VARIAÇÃO : 0,9220



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/07/2019	
SETOR: 15	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Padre Manoel da Nóbrega		NÚMERO: 1421	
COMP.: ao lado do Ed. Sagres	BAIRRO: Itararé	CIDADE: SAO VICENTE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE:	FORMATO:	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:			
CONSISTÊNCIA:			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,620	IDADE: 35 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 169,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 169,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 0	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	PISCINA: 0
		APTO/ANDAR: 4	SALÃO DE FESTAS: 1
		SUB-SOLOS: 0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: José Carlos Gonçalves Imóveis			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-997095647		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.662,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.662,72
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 : SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2019	
SETOR : 15	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Padre Manoel da Nóbrega		NÚMERO : 200	
COMP. : Cond. Maison Merviller	BAIRRO : Itararé	CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA :			
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,750	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 103,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M² 103,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 3	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 11	APTO/ANDAR : 4 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\$) : 430.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Marco Aurélio Webster Sant Anna Imóveis			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (13)-997462304		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.757,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -521,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.236,27
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8613
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2019	
SETOR : 15	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Padre Manoel da Nóbrega		NÚMERO : 470	
COMP.: Cond. Maison Place Pigalle BAIRRO : Itararé		CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :	ESQUINA : Sim	
TOPOGRAFIA :			
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,807	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 104,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M² 104,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 12	APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1
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\$) : 430.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Gávea Imóveis			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (13)-32895879		
OBSERVAÇÃO :			
Apartamento no Bloco B - face lateral para a praia.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.721,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -689,82	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.031,33
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	0,8146
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: SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/07/2019	
SETOR: 15	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Padre Manoel da Nóbrega		NÚMERO: 501	
COMP.: Ed. Saint Desir	BAIRRO: Itararé	CIDADE: SAO VICENTE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE:	FORMATO:	ESQUINA: Sim	
TOPOGRAFIA:			
CONSISTÊNCIA:			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,687	IDADE: 30 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 135,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 135,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 13	APTO/ANDAR: 4 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\$): 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Alive Valdez Santana Imóveis			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-981043177		
OBSERVAÇÃO: Apartamento no 10º andar.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.333,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -338,09	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.995,25
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9220
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 : SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2019	
SETOR : 15	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Onze de Junho		NÚMERO : 276	
COMP. : Edifício	BAIRRO : Itararé	CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00	
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA :			
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,687	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 131,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 131,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 1	W.C. : 3	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 14	APTO/ANDAR : 6 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\$) : 480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Antônio Marcelo Afonso Imóveis			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (13)-961999999		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.297,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -257,29	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.040,42
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9220
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: SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/07/2019	
SETOR: 15	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Onze de Junho		NÚMERO: 292	
COMP.: Ed. Rosicler	BAIRRO: Itararé	CIDADE: SAO VICENTE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf): 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE:	FORMATO:	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA:			
CONSISTÊNCIA:			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,687	IDADE: 30 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 134,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 134,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 1 W.C.: 3	QUARTO EMPREGADAS: 1	PISCINA: 0	SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 14	APTO/ANDAR: 4	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\$): 570.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Paulo Roberto Leardi Imóveis			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-33858555		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.828,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -298,69	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.529,67
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9220
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 : SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2019	
SETOR : 15	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Onze de Junho		NÚMERO : 357	
COMP. : Cond. Grajaú	BAIRRO : Itararé	CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :			
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,687	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 102,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 102,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 13	APTO/ANDAR : 4 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\$) : 490.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : IMOBI Imóveis			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (13)-984800990		
O B S E R V A Ç Ã O :			
Apartamento no 11º andar.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.323,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -337,32	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.986,21
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9220
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: SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/07/2019	
SETOR: 15	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Onze de Junho		NÚMERO: 55	
COMP.: Cond. Ed. Pérola	BAIRRO: Itararé	CIDADE: SAO VICENTE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE:	FORMATO:	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:			
CONSISTÊNCIA:			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,620	IDADE: 35 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 101,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 101,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 16	APTO/ANDAR: 4 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\$): 373.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: F. Gomes Imóveis			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-988794142		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.323,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.323,76
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 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2019	
SETOR : 15	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Pero Correa		NÚMERO : 03	
COMP.: Cond. Costa da Ilha	BAIRRO : Itararé	CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA :			
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 106,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M² 106,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 10	APTO/ANDAR : 4 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 : Barão Imóveis			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (13)-34685829		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.367,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.413,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.954,81
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7761
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 : SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2019	
SETOR : 15	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Saldanha da Gama		NÚMERO : 217	
COMP.: Cond. Ed. Caribe	BAIRRO : Itararé	CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :			
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,687	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 135,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 135,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 0	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 21	APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1
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\$) : 425.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Alexandre Imóveis			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (13)-988304543		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.833,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -221,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.612,28
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9220
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 : SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2019	
SETOR : 15	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Saldanha da Gama		NÚMERO : 76	
COMP. : Cond. Trindad e Jamaica	BAIRRO : Itararé	CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA :			
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K): 0,620	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 108,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M² 108,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 13	APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1
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\$) : 400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Fábio Augusto Fonseca Imóveis			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (13)-997969579		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.333,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.333,33
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	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Onze de Junho DATA : 19/07/2019
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SANTOS - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITO^{0,8}
 OBSERVAÇÃO :
 IC.: 15.00082.0055.00292.043

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 35 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acrêscimo ^{0,1}

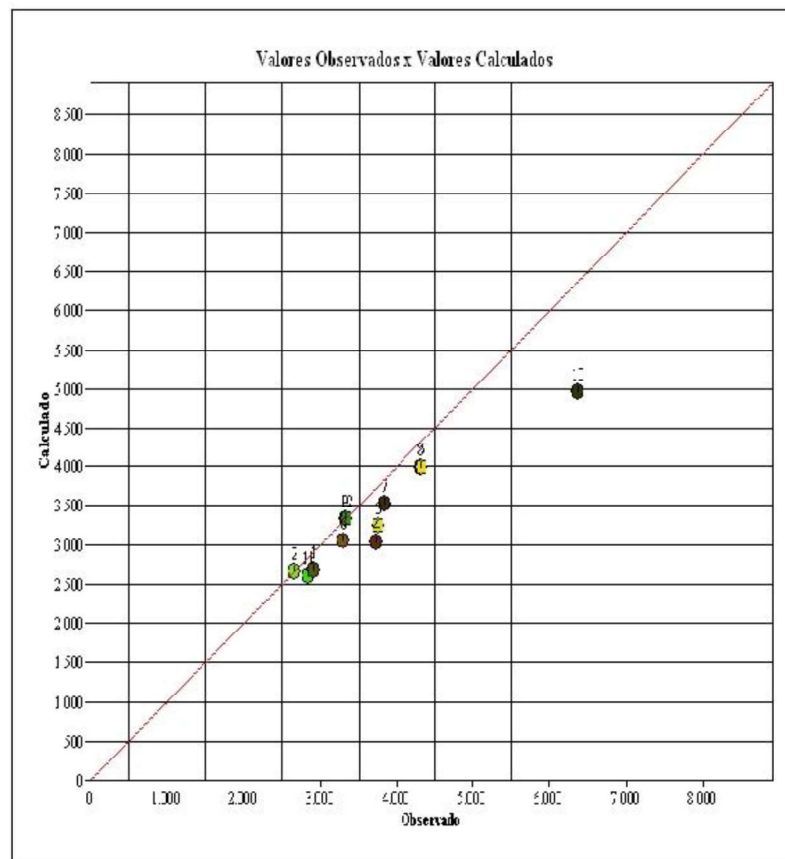
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. Pe. Manoel da Nóbrega x Av. Presidente Wilson ,392	2.907,69	2.680,83	0,9220
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Padre Manoel da Nóbrega ,1421	2.662,72	2.662,72	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Padre Manoel da Nóbrega ,200	3.757,28	3.236,27	0,8613
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Padre Manoel da Nóbrega ,470	3.721,15	3.031,33	0,8146
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Padre Manoel da Nóbrega ,501	4.333,33	3.995,25	0,9220
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Onze de Junho ,276	3.297,71	3.040,42	0,9220
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Onze de Junho ,292	3.828,36	3.529,67	0,9220
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Onze de Junho ,357	4.323,53	3.986,21	0,9220
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Onze de Junho ,55	3.323,76	3.323,76	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Pero Correa ,63	6.367,92	4.954,81	0,7781
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Saldanha da Gama ,217	2.833,33	2.612,28	0,9220
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Saldanha da Gama ,76	3.333,33	3.333,33	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.907,69	2.680,83
2	2.662,72	2.662,72
3	3.757,28	3.236,27
4	3.721,15	3.031,33
5	4.333,33	3.995,25
6	3.297,71	3.040,42
7	3.828,36	3.529,67
8	4.323,53	3.986,21
9	3.323,76	3.323,76
10	6.367,92	4.954,81
11	2.833,33	2.612,28
12	3.333,33	3.333,33

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Onze de Junho 292 Apto. 41 - Ed. Rosicler Itararé SAO VICENTE - SP Data : 19/07/2019
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 2.500,00 Edificação m² : 113,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.724,18
 Desvio Padrão : 991,49
 - 30% : 2.606,92
 + 30% : 4.841,43

Coefficiente de Variação : 26,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.365,57
 Desvio Padrão : 681,01
 - 30% : 2.355,90
 + 30% : 4.375,25

Coefficiente de Variação : 20,2300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input 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 SANEADA (R\$): 3.365,57

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.365,57000

VALOR TOTAL (R\$) : 380.309,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.097,62

INTERVALO MÍNIMO : 3.097,62

INTERVALO MÁXIMO : 3.633,52

INTERVALO MÁXIMO : 3.633,52

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSICLER**, em face de **JOÃO BOSCO DE OLIVEIRA SANTOS**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 115.988, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente - SP.

Apartamento nº 41 - Condomínio Edifício Rosicler

Rua Onze de Junho, nº 292, Itararé - São Vicente - SP.

R\$ 380.000,00

(trezentos e oitenta mil reais)



JULHO / 2019

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 58 (cinquenta e oito) 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.

São Vicente, 22 de julho de 2019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D