
**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do
Foro da Comarca de Praia Grande.**

Processo Digital nº: **0007676-62.2019.8.26.0477**

Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença –
Condomínio em Edifício**

Requerente: Condomínio Edifício Morgane

Requerido: Carlo Cristo Nunes

Valter Ishida, Engenheiro Civil, CREA: 060.012.240/5, Perito Judicial nos **Autos de Ação Cumprimento de Sentença – Condomínio em Edifício**, feito em curso perante o M.M. Juízo e Cartório de 2º Ofício, em que **Condomínio Edifício Morgane**, move em face de **Carlos Cristo Nunes Robles**; vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias e concluído os trabalhos que lhe foram confiados, apresentar o resultado obtido no **LAUDO PERICIAL** a seguir:

Praia Grande, 28 de junho de 2020.

01) Objetivo:

O presente Laudo Pericial tem por finalidade constatar tecnicamente o valor da unidade residencial autônoma nº 112 do Condomínio Edifício Morgane, inserido na matrícula sob nº 78.251 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, Estado de São Paulo e inscrito na municipalidade sob nº 2.04.09.003.014.0112-1.

02) Dados da Vistoria Realizada:

A vistoria no imóvel, que serviu para coletar dados e informações sobre o mesmo foi realizada no dia 09 de junho de 2.020, com início às 11h00min; sendo vistoriado pelo signatário a unidade residencial autônoma nº 112 do Condomínio Edifício Morgane, e as pesquisas dos imóveis que serviriam de comparativo para esta avaliação, colhidas nesta mesma data.

03) Objeto em Questão:

O imóvel em questão refere-se à unidade residencial autônoma nº 112 no Condomínio Edifício Morgane, sito à Rua Pajé, nº 588, Vila Tupi, Praia Grande/SP, CEP: 11.703-330.

04) Resumo da Ação:

O M.M Dr. Juiz de Direito da 2º Vara Cível da Comarca de Praia Grande honrou o signatário com a nomeação de Perito Judicial para a avaliação do imóvel em questão, penhorado para pagamento de dívida condominial.

05) Localização:

sem escala

**Apartamento nº 112 – Condomínio Edifício Morgane**

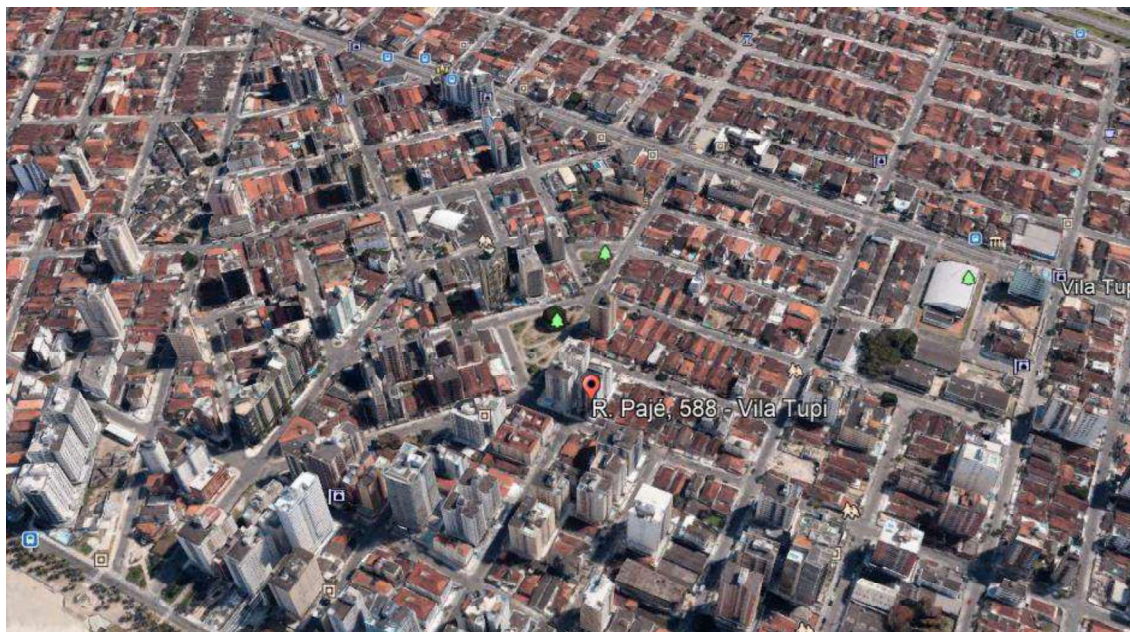
Rua Pajé, nº 588

Vila Tupi, Praia Grande/SP

CEP: 11. 703-330.

06) Vista Aérea:

sem escala



Apartamento nº 112 – Condomínio Edifício Morgane

Rua Pajé, nº 588

Vila Tupi, Praia Grande/SP

CEP: 11. 703-330.

07) Características do Objeto em Questão:

07.1) Características do Terreno:

O Condomínio Edifício Morgane onde se situa a unidade em estudo está locado em um terreno seco, plano e em formato regular, cuja fração ideal do terreno e das coisas comuns do condomínio na unidade em questão é de:

→ Unidade nº 112: 2,841% do todo.

07.2) Características da Edificação:

Trata-se de um prédio com 12 (doze) pavimentos, tendo: subsolo com garagem coletiva; térreo com portaria, hall de entrada, hall dos elevadores, sala de espera, salão de jogos, piscina, área de lazer com churrasqueira e garagem coletiva.

A idade aparente do edifício é de 24 (vinte e quatro) anos e o estado geral de conservação é bom, como se pode notar no Relatório Fotográfico (Anexo I).

07.3) Características do APARTAMENTO 112 - AVALIANDO:

Trata-se de um apartamento localizado no primeiro pavimento do Condomínio Edifício Morgane.

É constituído de sala com dois ambientes, 3 dormitórios (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada.

Tem direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva.

O pé-direito é de 2,70 m.

07.3.1) Área útil:

Área construída : 126,83 m²

Área comum : 61,73 m²

Área total : 188,56 m²

$$Ac = \text{Área útil} = 126,83 \text{ m}^2$$

07.3.2) Padrão de Acabamento:

- a – Pisos : de cerâmica (porcelanato) em todas as dependências.
- b – Paredes: massa corrida e látex nas áreas secas e cerâmica até o teto nas áreas molhadas.
- c – Esquadrias: de alumínio anodizado em todas as janelas e portas de madeira maciça.
- d – Instalações: elétricas e hidráulicas embutidas. Luminárias de boa qualidade.
- e – Equipamentos : pia de pvc, armários de madeira na cozinha, louça sanitária de boa qualidade, box blindex. Tanque de lavar de louça.

Padrão construtivo: acabamento padrão médio.

Estado de conservação: bom estado.

Depreendeu-se da vistoria realizada as características construtivas do Condomínio Edifício Morgane conforme podemos constatar e ilustrar nas fotos que compõe o presente laudo técnico pericial de engenharia.

08) Avaliação:

08.1) Normas Observadas:

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas seguintes normas atualmente em vigor:

- NBR-14.653-1 – Normas Brasileiras - Avaliações de Bens – parte 1 – Procedimentos Gerais
- NBR-14.653-2 - Normas Brasileiras - Avaliações de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos
- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- "Normas para avaliação de imóveis da CAJUFA"

Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo: Junho de 2.020.

08.2) Metodologia:

Em função das características do imóvel avaliando e mediante as pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado, foi adotado o Método Comparativo através do tratamento por fatores de elementos comparativos; estando esta avaliação classificada no Grau I em termos de Fundamentação e no Grau III em termos de Precisão.

Os imóveis pesquisados não são absolutamente idênticos em suas formas, dimensões, localização, época de ofertas e transações; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa, para confirmação das semelhanças ou não com o objeto em questão; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão, sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

- a) **Fator Oferta:** objetivando eliminar a natural superestimativa contida nos preços dos comparativos que foram ofertados no mercado local, aplicaremos um deságio de 10% aos mesmos;
- b) **Fator Área:** de acordo com a área ocupada pelos elementos de pesquisa em comparação com a área ocupada pelo objeto em questão - (Maior a área – Maior a avaliação).
- c) **Fator Padrão Construtivo:** de acordo com os índices da tabela de padrões construtivos relacionados com o R8-N do SINDUSCON-SP, proposta pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – versão 2.002 - (Melhor o padrão de construção – Maior a avaliação);
- d) **Fator Depreciação:** de acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. – (Maior a depreciação – Menor a avaliação “Heidecke”).

OBS: Foram considerados todos os fatores determinantes para a obtenção do valor do imóvel.

Após homogeneização dos valores obtidos através dos elementos de pesquisa fornecidos por corretores e proprietários de imóveis, levando-se em consideração as características das benfeitorias e a região onde os mesmos estão encravados, e considerando os ditames estabelecidos e recomendados pelo IBAPE; foi obtido um valor unitário básico, através do cálculo da média aritmética dos elementos homogeneizados, sendo descartadas as ofertas discrepantes com oscilações superiores a 30%.

08.3) Determinação do Valor do Imóvel:

O valor do imóvel avaliando será dado pela fórmula:

$$V_t = V_u \times A_t, \text{ onde:}$$

V_t = Valor do imóvel avaliando

V_u = Valor médio unitário (cálculo no anexo I)

A_t = Área do imóvel avaliando

Foi realizado levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias sendo utilizado o EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:

Apartamento Padrão Médio com Elevador (+): EVV = 2,160

Estado de Conservação: (d) Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

Idade: 24 anos

Depreciação: 0,729

O valor médio unitário calculado é de:

$$V_u = \text{R\$ } 2.554,60/\text{m}^2 - \text{referente a Junho de 2020}$$

Logo, o valor da unidade em questão é:

→ Unidade nº 112:

$$V_t = \text{R\$ } 2.554,60/\text{m}^2 \times 126,83 \text{ m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 323.999,92$$

08.4) Conclusão:

O valor de mercado atual do imóvel sito à Rua Pajé nº 588, Apartamento 112 do Condomínio Edifício Morgane, Vila Tupi, Praia Grande/SP, é R\$ 324.000,00 (Trezentos e vinte e quatro mil reais), referência Junho de 2020.

08.5) Considerações Finais:

Das análises e consultas efetuadas, pode-se concluir que o mercado imobiliário da região em face de conjuntura econômica de viés de caráter recessivo, apresenta um clima de excesso de oferta em relação à demanda, com respeito a imóveis semelhantes ao avaliando.

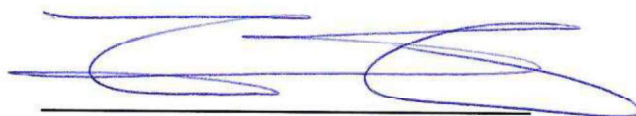
09) Encerramento:

Contém o presente laudo 41 (quarenta e uma) folhas estando todas rubricadas e esta última assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

Anexo I – Pesquisa de Elementos Comparativos
Anexo II – Cálculo do Valor Unitário do Terreno
Anexo III – Relatório Fotográfico

Praia Grande, 28 de junho de 2020.



VALTER ISHIDA
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA n.º 0600 12.2405-SP
Membro Titular – IBAPE-SP n.º 996
Pós-graduado em Perícias e Avaliações de Engenharia

ANEXO I

Pesquisa de Elementos Comparativos

VALTER ISHIDA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2020
 SETOR : 8 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pajé NÚMERO : 588
 COMP.: Edifício Morgane - 8º and BAIRRO : Vila Tupy CIDADE : PRAIA GRANDE - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,729 IDADE : 24 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 126,83 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 126,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 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\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Nova Casarão Imóveis
 CONTATO : Sr. Anderson TELEFONE : (13)-33029660
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.554,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.554,60
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	

VALTER ISHIDA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 18/06/2020

SETOR : 8

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

VALTER ISHIDA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2020
 SETOR : 8 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pajé NÚMERO : 588
 COMP.: Edifício Morgane - 4º and BAIRRO : Vila Tupy CIDADE : PRAIA GRANDE - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,729 IDADE : 24 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 126,83 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 126,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 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\$) : 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : R.I Imóveis
 CONTATO : Sr. Ronaldo TELEFONE : (13)-974071689
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.412,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.412,68
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	

VALTER ISHIDA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 18/06/2020

SETOR : 8

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

VALTER ISHIDA
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2020
 SETOR : 8 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pajé NÚMERO : 588
 COMP.: Edifício Morgane - 9º and BAIRRO : Vila Tupy CIDADE : PRAIA GRANDE - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,729 IDADE : 24 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 126,83 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 126,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 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\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Dourados Imóveis
 CONTATO : Sr. Leandro TELEFONE : (13)-996212602
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.696,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.696,52
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	

VALTER ISHIDA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 18/06/2020

SETOR : 8

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ANEXO II

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

VALTER ISHIDA
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Pajé, 588

DATA: 18/06/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFETORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	0,01
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 24 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Pajé ,588	2.554,60	2.554,60	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Pajé ,588	2.412,68	2.412,68	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Pajé ,588	2.696,52	2.696,52	1,0000

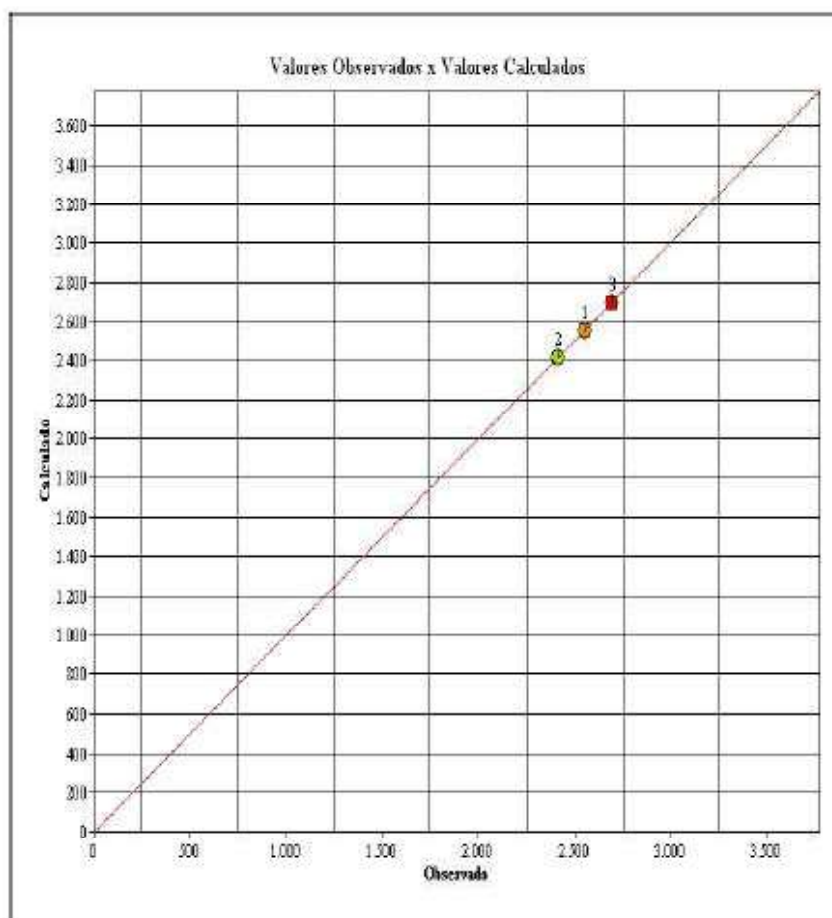


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.554,60	2.554,60
2	2.412,68	2.412,68
3	2.696,52	2.696,52



GRÁFICO DE DISPERSÃO



VALTER ISHIDA
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Pajé 588 Vila Tupy PRAIA GRANDE - SP Data : 18/06/2020
 Cliente : 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande
 Área terreno nº : 1,00 Edificação nº : 126.83 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.554,60
 Desvio Padrão : 141,92
 - 30% : 1.788,22
 + 30% : 3.320,98

Coefficiente de Variação : 5,5600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.554,60
 Desvio Padrão : 141,92
 - 30% : 1.788,22
 + 30% : 3.320,98

Coefficiente de Variação : 5,5600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.554,60

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.554,60000

VALOR TOTAL (R\$): 323.999,92

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.400,07

INTERVALO MÍNIMO : 2.400,06

INTERVALO MÁXIMO : 2.709,13

INTERVALO MÁXIMO : 2.709,14

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1

ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – Vista do Condomínio Edifício Morgane sob nº 588 da Rua Pajé.



Foto 02 – Vista do hall de acesso para o interior do Condomínio Edifício Morgane.



Foto 03 – Vista da porta de acesso para a unidade residencial autônoma sob nº 112 (AVALIANDO).



Foto 05 – Vista da sala com piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em gesso e esquadrias de alumínio.



Foto 06 – Vista da cozinha com piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto 07 – Vista da área de serviço com piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto 08 – Vista de um dormitório com piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto 09 – Vista de um banheiro com piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto 10 – Vista de outro dormitório com piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio.

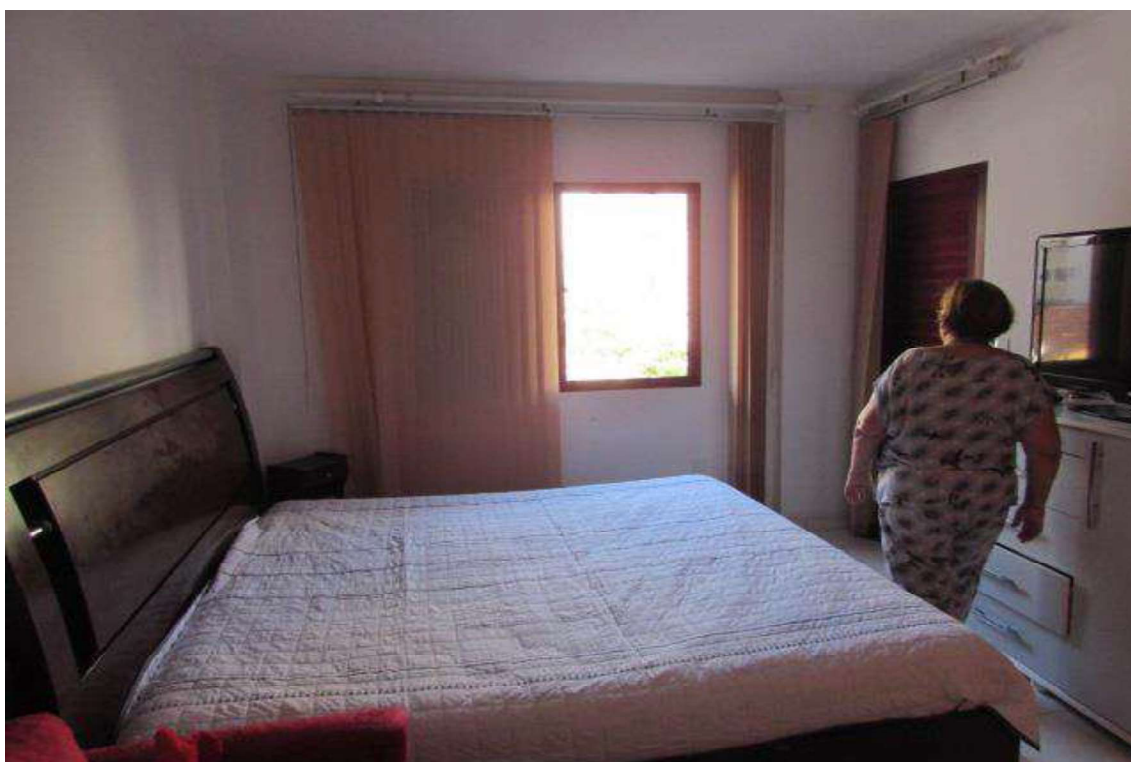


Foto 11 – Vista de mais um dormitório com os mesmos acabamentos da foto retratada anteriormente.



Foto 12 – Vista do banheiro da suíte com piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto 13 – Vista da sacada.



Foto 14 – Vista da garagem existente no Condomínio à qual a unidade avalianda tem direito à uma vaga demarcada.



Foto 15 – Vista da área externa do Condomínio Edifício Morgane.



Foto 16 – Vista da piscina existente na área comum do Condomínio Edifício Morgane.



Foto 17 – Vista do salão de festas e de jogos existente na área comum do Condomínio Edifício Morgane.



Foto 18 – Vista da área de churrasqueira existente na área comum do Condomínio Edifício Morgane.