

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA  
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL -  
COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**AUTOS Nº 0156673-03.2009.8.26.0100 (189/09)**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro e  
EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro, Peritos Judiciais, nomeados nos AUTOS  
DA AÇÃO DA FALÊNCIA DE MJK EMPREENDIMENTOS E  
PARTICIPAÇÕES LTDA., requerida por ALDO MACEDO DE OLIVEIRA,  
dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vêm apresentar  
suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao  
valor de mercado conforme resumo a seguir, para os seguintes imóveis:**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 17 de Novembro de 2.014.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

**EVANDRO HENRIQUE**

**CREA 2613551488**

## RESUMO

**VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS ARRECADADOS  
NO HOTEL SLAVIERO E.XECUTIVE GUARULHOS  
R\$ 10.872.300,00  
(Dez milhões, oitocentos e setenta e dois mil e trezentos reais)  
Novembro / 2.014**



**Vista do Prédio localizado na Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, onde se localizam os imóveis objetos da presente Ação.**

**IMÓVEL 01**  
**CENTRO DE CONVENÇÕES, ANDAR INTERMEDIÁRIO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.285, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 3.200.000,00**  
**(Três milhões e duzentos mil reais)**  
**Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 02**  
**RESTAURANTE, 1º, 27º E 28 ANDARES,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.286, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 2.130.000,00**  
**(Dois milhões, cento e trinta mil reais)**  
**Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 03**  
**FLAT Nº 201 (ATUAL Nº 205), 2º ANDAR,**  
**MATRICULADO SOB Nº 73.858, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 182.000,00**  
**(Centro e oitenta e dois mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 04**  
**FLAT Nº 203, 2º ANDAR,**  
**MATRICULADO SOB Nº 73.860, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 175.000,00**  
**(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 05**  
**FLAT Nº 204, (ATUAL Nº 202), 2º ANDAR,**  
**MATRICULADO SOB Nº 73.861, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 175.000,00**  
**(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 06**

**FLAT N° 405 (ATUAL N° 401), 4° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 73.886, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 175.000,00  
(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 07**

**FLAT N° 408 (ATUAL N° 410), 4° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 73.889, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 156.300,00  
(Cento e cinquenta e seis mil e trezentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 08**

**FLAT N° 409, 4° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 73.890, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 182.000,00  
(Cento e oitenta e dois mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 09**

**FLAT N° 604 (ATUAL N° 602), 6° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 73.909, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 138.150,00  
(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 10**

**FLAT N° 605 (ATUAL N° 601), 6° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 73.910, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 138.150,00  
(Centro e trinta e oito mil e cento, cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 11**

**FLAT N° 1.010 (ATUAL N° 1.008), 10° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 73.963, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 138.150,00**

**(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 12**

**FLAT N° 1.411 (ATUAL N° 1.407), 14° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 74.012, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 138.150,00**

**(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 13**

**FLAT N° 1.508 (ATUAL N° 1.510), 15° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 74.021, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 175.000,00**

**(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 14**

**FLAT N° 1.606 (ATUAL N° 1.612), 16° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 74.301, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 175.000,00**

**(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 15**

**FLAT N° 1.611 (ATUAL N° 1.607), 16° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 74.036, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 138.150,00**

**(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 16**

**FLAT N° 1.712 (ATUAL N° 1.706), 17° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 74.049, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 138.150,00**

**(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 17**

**FLAT N° 1.806 (ATUAL N° 1.812), 18° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 74.055, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 175.000,00**

**(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 18**

**FLAT N° 1.808 (ATUAL N° 1.810), 18° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 74.057, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 175.000,00**

**(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 19**

**FLAT N° 2.112 (ATUAL N° 2.106), 21° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 74.097, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 138.150,00**

**(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 20**

**FLAT N° 2.212 (ATUAL N° 2.206), 22° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 47.109, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 175.000,00**

**(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 21**

**FLAT N° 2.607 (ATUAL N° 2.611), 26° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 74.152, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 138.150,00**

**(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 22**

**VAGA N° 02, 2° SUBSOLO,  
MATRICULADO SOB N° 74.158, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 24.200,00**

**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 23**

**VAGA N° 03, 2° SUBSOLO,  
MATRICULADO SOB N° 74.159, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 24.200,00**

**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 24**

**VAGA N° 04, 2° SUBSOLO,  
MATRICULADO SOB N° 74.160, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 24.200,00**

**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 25**

**VAGA N° 05, 2° SUBSOLO,  
MATRICULADO SOB N° 74.161, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 24.200,00**

**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 26**  
**VAGA Nº 06, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.162, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 27**  
**VAGA Nº 07, 2º SUBSOLO**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.163, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 28**  
**VAGA Nº 08, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.164, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 29**  
**VAGA Nº 09, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.165, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 30**  
**VAGA Nº 35, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.166, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**



**IMÓVEL 31**  
**VAGA Nº 39, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.167, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 32**  
**VAGA Nº 40, 2º SUBSOLO**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.168, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 33**  
**VAGA Nº 41, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.169, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 34**  
**VAGA Nº 42, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.170, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 35**  
**VAGA Nº 43, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.171, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 36**  
**VAGA Nº 47, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.172, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 37**  
**VAGA Nº 50, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.173, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 38**  
**VAGA Nº 53, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.174, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 39**  
**VAGA Nº 56, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.175, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 40**  
**VAGA Nº 57, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.176, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 41**  
**VAGA Nº 58, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.177, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 42**  
**VAGA Nº 59, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.178, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 43**  
**VAGA Nº 60, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.179, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 44**  
**VAGA Nº 61, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.180, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 45**  
**VAGA Nº 62, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.181, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 46**  
**VAGA Nº 73, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.182, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 47**  
**VAGA Nº 74, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.183, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 48**  
**VAGA Nº 75, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.184, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 49**  
**VAGA Nº 76, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.185, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 50**  
**VAGA Nº 77, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.186, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 51**  
**VAGA Nº 78, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.187, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 52**  
**VAGA Nº 79, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.188, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 53**  
**VAGA Nº 80, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.189, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 54**  
**VAGA Nº 81, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.190, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 55**  
**VAGA Nº 82, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.191, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 56**  
**VAGA Nº 83, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.192, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 57**  
**VAGA Nº 84, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.193, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 58**  
**VAGA Nº 85, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.194, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 59**  
**VAGA Nº 86, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.195, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 60**  
**VAGA Nº 87, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.196, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 61**  
**VAGA Nº 02, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.197, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 62**  
**VAGA Nº 03, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.198, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 63**  
**VAGA Nº 04, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.199, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 64**  
**VAGA Nº 05, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.200, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 65**  
**VAGA Nº 06, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.201, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 66**  
**VAGA Nº 07, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.202, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 67**  
**VAGA Nº 08, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.203, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 68**  
**VAGA Nº 09, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.204, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 69**  
**VAGA Nº 35, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.205, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 70**  
**VAGA Nº 38, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.206, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**



**IMÓVEL 71**  
**VAGA Nº 39, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.207, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 72**  
**VAGA Nº 40, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.208, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 73**  
**VAGA Nº 41, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.209, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 74**  
**VAGA Nº 42, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.210, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 75**  
**VAGA Nº 45, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.211, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 76**  
**VAGA Nº 48, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.212, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 77**  
**VAGA Nº 51, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.213, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 78**  
**VAGA Nº 54, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.214, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 79**  
**VAGA Nº 55, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.215, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 80**  
**VAGA Nº 56, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.216, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 81**  
**VAGA Nº 57, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.217, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 82**  
**VAGA Nº 58, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.218, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 83**  
**VAGA Nº 59, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.219, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 84**  
**VAGA Nº 62, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.220, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 85**  
**VAGA Nº 77, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.221, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 86**  
**VAGA Nº 78, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.222, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 87**  
**VAGA Nº 79, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.223, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 88**  
**VAGA Nº 80, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.224, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 89**  
**VAGA Nº 81, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.225, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 90**  
**VAGA Nº 82, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.226, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 91**  
**VAGA Nº 83, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.227, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 92**  
**VAGA Nº 84, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.228, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 93**  
**VAGA Nº 85, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.229, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 94**  
**VAGA Nº 86, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.230, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 95**  
**VAGA Nº 87, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.231, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 96**  
**VAGA Nº 88, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.232, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 97**  
**VAGA Nº 89, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.234, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 98**  
**VAGA Nº 90, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.234, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 99**  
**VAGA Nº 91, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.235, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 100**  
**VAGA Nº 07, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.236, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 101**  
**VAGA Nº 08, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.237, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 102**  
**VAGA Nº 09, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.238, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 103**  
**VAGA Nº 10, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.239, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 104**  
**VAGA Nº 11, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.240, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 105**  
**VAGA Nº 12, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.241, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 106**  
**VAGA Nº 38, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.242, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 107**  
**VAGA Nº 39, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.243, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 108**  
**VAGA Nº 43, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.244, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 109**  
**VAGA Nº 44, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.245, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 110**  
**VAGA Nº 45, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.246, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**



**IMÓVEL 111**  
**VAGA Nº 46, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.247, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 112**  
**VAGA Nº 57, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.248, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 113**  
**VAGA Nº 58, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.249, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 114**  
**VAGA Nº 59, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.250, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 115**  
**VAGA Nº 60, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.251, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 116**  
**VAGA Nº 61, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.252, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 117**  
**VAGA Nº 62, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.253, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 118**  
**VAGA Nº 63, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.254, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 119**  
**VAGA Nº 64, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.255, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 120**  
**VAGA Nº 65, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.256, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 121**  
**VAGA Nº 66, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.257, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 122**  
**VAGA Nº 67, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.258, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 123**  
**VAGA Nº 68, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.259, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 124**  
**VAGA Nº 69, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.260, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 125**  
**VAGA Nº 70, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.261, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos imóveis, descritos anteriormente, localizados na **Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Hotel Slaviero e Executive Guarulhos, Centro, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo**, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DE MJK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, em curso na **1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0156673-03.2009.8.26.0100**, compostos por:

- Restaurante, cujas instalações estão distribuídas no 1º e 27º/28º andares;
- Centro de Convenções, localizado no andar intermediário, com entradas pelo hotel e pela Avenida Emílio Ribas;
- Dezenove apartamentos, utilizados como flats, de nºs: 201 (atual 205), 203, 204 (atual 202), 405 (atual 401), 408 (atual 410), 409, 604 (atual 602), 605 (atual 601), 1.010 (atual 1.008), 1.411 (atual 1.407), 1.508 (atual 1.510), 1.606 (atual 1.612), 1.611 (atual 1.607), 1.712 (atual 1.706), 1.806 (atual 1.812), 1.808 (atual 1.810), 2.112 (atual 2.206) e 2.607 (atual 2.611); e
- Centro e quatro vagas de garagem: localizadas no 2º Subsolo de nºs 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 47, 50, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 e 87; localizadas no 1º subsolo de nºs 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 48, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 e 91; e localizados no pavimento térreo de nºs 07, 08, 09, 10, 11, 12, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 e 70.

## II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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

- Localização;
- Tipo de 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% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

**C) PADRÃO CONSTRUTIVO:** O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no "Estudo" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI - RECOMENDAÇÕES do referido "Estudo".

**D) VALORES UNITÁRIOS:** Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
C/elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - FINO		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
	2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	



#### E) DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO DA

CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</b>
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e 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 da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativo 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; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
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	0,697	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	0,659	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	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	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	0,655	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

## **F) MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA:**

De acordo com a NBR 14653-2 (ABNT, 2011), o método da renda é "aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente de sua renda líquida, real ou prevista".

Esse método deve ser utilizado quando não existirem dados de mercado em quantidade suficiente para utilização do método comparativo direto. É o caso de bens que não possuem similares à venda no mercado, ou não podem ser reproduzidos, mas possuem um potencial de geração de renda, como nos exemplos abaixo:

- Cinemas
- Teatros
- Hotéis
- Postos de serviços
- Poço de petróleo e jazidas minerais
- Shoppings Centers
- Parques temáticos

O valor do imóvel nas avaliações de empreendimentos de base imobiliária é comumente obtido aplicando-se a taxa de renda líquida anual, generalizadamente adotada pelo Fórum da Capital, e recomendada por inúmeros

Acórdãos e decisões do Egrégio Tribunal de Justiça, ao valor do Capital - Imóvel resultante das parcelas relativas ao Valor do Aluguel do Bem (VL).

A taxa de renda líquida (TRL) pode ser considerada como sendo a taxa oficial de juros decretada pelo Conselho de Política Monetária - COPOM.

A expressão a seguir utiliza este critério.

$$VR = \frac{VI \times TRL}{12}$$

sendo:

VR = Valor do Rendimento;

VI = Valor do Imóvel.

Readequando a equação:

$$VI = \frac{VR \times 12}{TRL}$$

O Valor mensal de VL foi obtido do contrato que a massa falida MJK estabeleceu com o Hotel Slaviero e que ainda está vigorando. O contrato especifica o valor de R\$ 52.439,38 para a locação do centro de convenções e o restaurante.

### III - PESQUISA DE MERCADO

#### 3.1 - ELEMENTOS COMPARATIVOS DENTRO DO POOL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA RICHIA</b> 1					
NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/11/2014		
SETOR: QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: Rua Rafael Salas			NÚMERO: 00		
COMP: _____		BARRIO: Centro		CIDADE: GUARULHOS - SP	
CEP: _____ UF: SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS:</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESgoto		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DRENAGEM FÔNICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (A) M <sup>2</sup> : 0,00		TESTADA (T) m: 0,00		PROG. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE: Orlado		FORMATO: Regular		ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Orlado		FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO: apartamento médio cl. alt.		COEF. PADRÃO: 1,720		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K): 0,895		IDADE: 11 anos		FRACÇÃO: 0,00 TASA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0	
<b>DIMENSÕES</b>					
Δ PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 29,14		ÁREA COMUM M <sup>2</sup> : 0,00		GARAGEM M <sup>2</sup> : 10,00 TOTAL M <sup>2</sup> : 39,14	
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS: 1 SUITES: 0		W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0		PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0	
ELEVADORES: 0		PLAYGROUND: 0		SEPIENORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01: 1,00		ADICIONAL 02: 1,00		ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00		ADICIONAL 05: 1,00		ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA: Orlado		VALOR DO IMÓVEL (R\$): 196.000,00			
IMOBILIÁRIA: Corretor					
CONTATO: Srs. Silva				TELEFONE: (11)-43027726	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					
Adeq. Intermediário Dentro do Pool					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO (Loc):	FI ADICIONAL 01:	0,00	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.888,00
OBSCOLESCÊNCIA (Obs):	FI ADICIONAL 02:	0,00	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.488,45
PADRÃO (Pa):	FI ADICIONAL 03:	1,00	0,00	VARIAÇÃO:	0,7000
VAGAS	FI ADICIONAL 04:	-410,75	0,00		
	FI ADICIONAL 05:		0,00		
	FI ADICIONAL 06:		0,00		



Credencial nº

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RICH 2

NÚMERO DA PIS/PISPA: GUARULHOS - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PIS/PISPA: 15/11/2014  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assis NÚMERO: 30  
 COMPLEMENTO: 31 BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
 CEP: 07137

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

FAVIMENTAÇÃO  RIDE DE COSTA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PÉRBICA  
 RIDE DE ÁGUA  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (d) M: 0,00 PROP. EGREV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRELA: Não  
 TOPOGRAFIA: plana  
 CONSISTÊNCIA: seca

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,72 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,95 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,33 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 3

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 19,99 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

## EDIFÍCIO

DOBRAMÉNTOS: 1 SIBEX: 0 W.C.: 1 COBERTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SEPIBOTES: 0 APTO./ANDAR: 0 SUB-SÓCIS: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 91: 1,00 ADICIONAL 92: 1,00 ADICIONAL 93: 1,00  
 ADICIONAL 94: 1,00 ADICIONAL 95: 1,00 ADICIONAL 96: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 238.399,99  
 MODALIDADE: Rescom Imóvel  
 CONTRATO: 816.9164 TELEFONE: (11) 43027736  
 OBSERVAÇÃO:  
 Dentro do Real

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,00	FI ADICIONAL 91: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.105,64
OBsolescência (Obs): 0,00	FI ADICIONAL 92: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.607,38
FRAÇÃO (Fr): 1,00	FI ADICIONAL 93: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9501
VAGAS -497,25	FI ADICIONAL 94: 0,00	
	FI ADICIONAL 95: 0,00	
	FI ADICIONAL 96: 0,00	





Credencial nº 17

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RICH 3

NÚMERO DA PIS/COISA: GUARULHOS - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PIS/COISA: 15/11/2014  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assis NÚMERO: 30  
COMPL: Per-0920033 BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: BR: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

 FAVIMENTAÇÃO  RIDE DE COSTA DE EGGOLO  REDE DE DRENAGEM PÉFICA  
 RIDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (C) M: 0,00 PROP. EGGOLO (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESGRIMA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,72 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (K): 0,95 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,30 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 3

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 15,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

## EDIFÍCIO

DOMÉCIOS: 1 SIBEX: 0 W.C.: 1 COLETO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SEPIBRES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SÓCIS: 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: Direto VALOR DO IMÓVEL (R\$): 210.000,00  
MORTEGABA: Over Fiat  
CONTRATO: Srs. SILVA TELEFONE: (11) 43027700  
OBSERVAÇÃO:  
Acima do 5º Andar  
Dentro do Pórt

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.271,24
OBsolescência (Obs): 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.026,24
FRAÇÃO (Fr): 1,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9501
VAGAS -466,99	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	



Credencial

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RICHIA 4

NÚMERO DA PISGERSA: GUARULHOS - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PISGERSA: 15/11/2014  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Sampaio NÚMERO: 30  
 COMPLEMENTO: Rua: Avenida Guarulhos BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
 CEP: BR: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

FAVIMENTAÇÃO  RIDE DE COSTA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PÉFICA  
 RIDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (C) M: 0,00 PROP. EGREV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESGRELA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,72 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,95 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,30 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 19,99 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

## EDIFÍCIO

DOMÍNIOS: 1 SIBEX: 0 W.C.: 1 COLETO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SEPIBRES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLO: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 81: 1,00 ADICIONAL 82: 1,00 ADICIONAL 83: 1,00  
 ADICIONAL 84: 1,00 ADICIONAL 85: 1,00 ADICIONAL 86: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direto VALOR DO IMÓVEL (R\$): 199.999,99  
 MODALIDADE: APS Imóvel  
 CONTRATO: Ses. Álea TELEFONE: (11) 43027700  
 OBSERVAÇÃO:  
 Acima do 5º Andar  
 Dentro do Pátio

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Iloc): 0,00	FI ADICIONAL 81: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.000,22
OBsolescência (Iobs): 0,00	FI ADICIONAL 82: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.455,45
FRAÇÃO (Fp): 1,00	FI ADICIONAL 83: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9500
VAGAS -410,75	FI ADICIONAL 84: 0,00	
	FI ADICIONAL 85: 0,00	
	FI ADICIONAL 86: 0,00	



Credencial

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RUA 5

NÚMERO DA PIS/PIS-COFINS: GUARULHOS - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PIS/COFINS: 15/11/2014  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assis NÚMERO: 30  
 COMPLEMENTO: 0420532 BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
 CEP: BR: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

FAVIMENTAÇÃO  RIDE DE COSTA DE EGIDO  REDE DE DRENAGEM PERÍMICA  
 RIDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (d) M: 0,00 PROP. EGID. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESGRIMA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,72 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,95 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,30 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 19,99 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

## EDIFÍCIO

DOMÍNIOS: 1 SIBEX: 0 W.C.: 1 COBERTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SEPIBOTES: 0 APTO./ANDAR: 0 SUB-SÓCIS: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 81: 1,00 ADICIONAL 82: 1,00 ADICIONAL 83: 1,00  
 ADICIONAL 84: 1,00 ADICIONAL 85: 1,00 ADICIONAL 86: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direto VALOR DO IMÓVEL (R\$): 210.000,00  
 MODALIDADE: Over Fees  
 CONTRATO: Srs. SIVA TELEFONE: (11) 43027700  
 OBSERVAÇÃO:  
 Acima do 5º Andar  
 Dentro do Pátio

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,00	FI ADICIONAL 81: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.271,24
OBsolescência (Obs): 0,00	FI ADICIONAL 82: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.026,24
FRAÇÃO (Fr): 1,00	FI ADICIONAL 83: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9501
VAGAS -466,99	FI ADICIONAL 84: 0,00	
	FI ADICIONAL 85: 0,00	
	FI ADICIONAL 86: 0,00	



Condomínio

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA RUA

NÚMERO DA PIS/PAGEAMENTO: GUARULHOS - SP - 2014  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PIS/PAGEAMENTO: 15/11/2014  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assis NÚMERO: 30  
 COMP: BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
 CEP: BR: 3P

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS:

FAVIMENTAÇÃO  RIDE DE COSTA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PÉFICA  
 RIDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (C) M: 0,00 PROP. EGREV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRELA: Não  
 TOPOGRAFIA: plana  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

##### CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,72 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,95 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,30 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 19,99 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

##### EDIFÍCIO

DOBRAMÉNTOS: 1 SIBEX: 0 W.C.: 1 COBERTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SEPIBOTES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLO: 0

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 91: 1,00 ADICIONAL 92: 1,00 ADICIONAL 93: 1,00  
 ADICIONAL 94: 1,00 ADICIONAL 95: 1,00 ADICIONAL 96: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00  
 MODALIDADE: 16to Fois  
 CONTRATO: 8ra Jula TELEFONE: (11)34596577  
 OBSERVAÇÃO:  
 Dentro do Real

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,00	FI ADICIONAL 91: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.075,77
OBsolescência (Obs): 0,00	FI ADICIONAL 92: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.325,47
FRAÇÃO (Fr): 1,00	FI ADICIONAL 93: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9501
VAGAS -201,20	FI ADICIONAL 94: 0,00	
	FI ADICIONAL 95: 0,00	
	FI ADICIONAL 96: 0,00	



Credencial nº 7

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RICH 7

NÚMERO DA PESSOA: GUARULHOS - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESSOA: 15/11/2014  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assis NÚMERO: 30  
COMPL: Pav: 0 BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: BR: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

 FAVIMENTAÇÃO  RIDE DE COSTA DE EGIDO  REDE DE DRENAGEM PÉFICA  
 RIDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (d) M: 0,00 PROP. EGID. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGINA: Não  
TOPOGRAFIA: plana  
CONSISTÊNCIA: seca

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,72 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,95 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,30 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 19,99 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUEITO: 0 W.C.: 1 COZINHA EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SEPIBÓRIOS: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SÓCIS: 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: Direta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 228.399,99

MORADIA: 166 F05

CONTEÚTO: 8m JÁ

TELEFONE: (11) 34596577

O B S E R V A Ç ã O:

Dentro do Real

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.794,79
OBsolescência (Obs): 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.320,15
FRAÇÃO (Fr): 1,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9501
VAGAS -475,65	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	



Credencial nº 17

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RICH#

NÚMERO DA PIS/COISA: GUARULHOS - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PIS/COISA: 15/11/2014  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assis NÚMERO: 30  
COMPL. Par.: 011054 BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: BR: 3P

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

 FAVIMENTAÇÃO  RIDE DE COSTA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PÉFICA  
 RIDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (C) M: 0,00 PROP. EGIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESGRELA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,72 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (K): 0,85 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,33 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 3

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 15,85 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

## EDIFÍCIO

DOMÉCIOS: 1 SIBEX: 0 W.C.: 1 COBERTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SEPIBRES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SÓCIS: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 81: 1,00 ADICIONAL 82: 1,00 ADICIONAL 83: 1,00  
ADICIONAL 84: 1,00 ADICIONAL 85: 1,00 ADICIONAL 86: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direto VALOR DO IMÓVEL (R\$): 245.355,89  
MORTEGUA: 56 Fies  
CONTRATO: Eris Adriana TELEFONE: (11) 36023248  
OBSERVAÇÃO:  
Dentro do Real

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Iloc): 0,00	FI ADICIONAL 81: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.412,49
OBsolescência (Iobs): 0,00	FI ADICIONAL 82: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.874,62
FRAÇÃO (Fp): 1,00	FI ADICIONAL 83: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9501
VAGAS -515,87	FI ADICIONAL 84: 0,00	
	FI ADICIONAL 85: 0,00	
	FI ADICIONAL 86: 0,00	



Credencial nº

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RICH#

NÚMERO DA PESSOA: GUARULHOS - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESSOA: 15/11/2014  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assari NÚMERO: 30  
COMP: BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: BR: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

 FAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PERÍMICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (C) M: 0,00 PROP. EGREV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESGRELA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,72 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (K): 0,95 IDADE: 11 anos FRACÃO: 0,30 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 3

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 19,99 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTE: 0 W.C.: 1 COZINHA EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SEPISTORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLO: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 81: 1,00 ADICIONAL 82: 1,00 ADICIONAL 83: 1,00  
ADICIONAL 84: 1,00 ADICIONAL 85: 1,00 ADICIONAL 86: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direto VALOR DO IMÓVEL (R\$): 228.399,99

MORCELA: Convênio

CONTEÚTO: Era Várzea

TELEFONE: (11) 78626473

## OBSERVAÇÃO:

Andar Alto  
Dentro do Pátio

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,00	FI ADICIONAL 81: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.794,79
OBsolescência (Obs): 0,00	FI ADICIONAL 82: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.320,15
FRACÃO (Fr): 1,00	FI ADICIONAL 83: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9501
VAGAS -475,65	FI ADICIONAL 84: 0,00	
	FI ADICIONAL 85: 0,00	
	FI ADICIONAL 86: 0,00	



Credencial nº 2

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RICHIA 10

NÚMERO DA PIS/PSR: GUARULHOS - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PIS/PSR: 15/11/2014  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assis NÚMERO: 30  
COMP: BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: BR: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

 FAVIMENTAÇÃO  RIDE DE COSTA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PÉFICA  
 RIDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (C) M: 0,00 PROP. EGREV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRELA: Não  
TOPOGRAFIA: plana  
CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,72 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (K): 0,85 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,30 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 15,85 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTE: 0 W.C.: 1 COZINHA EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SEPIELOS: 0 APTO./ANDAR: 0 SUB-SÓCIS: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 81: 1,00 ADICIONAL 82: 1,00 ADICIONAL 83: 1,00  
ADICIONAL 84: 1,00 ADICIONAL 85: 1,00 ADICIONAL 86: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 238.355,89  
MORTEGUA: Cível  
CONTRATO: Sr. Flávia Caribasi TELEFONE: (11) 847523726  
OBSERVAÇÃO:  
24º Andar  
Centro do Páris

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,00	FI ADICIONAL 81: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.177,08
OBsolescência (Obs): 0,00	FI ADICIONAL 82: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.745,68
FRAÇÃO (Fr): 1,00	FI ADICIONAL 83: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9500
VAGAS -402,40	FI ADICIONAL 84: 0,00	
	FI ADICIONAL 85: 0,00	
	FI ADICIONAL 86: 0,00	



### 3.2 - ELEMENTOS COMPARATIVOS FORA DO POOL



Condomínio

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b>					
NÚMERO DA FICHA: GUARULHOS - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA FICHA: 15/11/2014		
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: Rua Rafael Sato		BARRIO: Centro		NÚMERO: 20	
COMP: Ref: 1455	CIDADE: GUARULHOS - SP				
CEP:	UF: SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS:</b>					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DRENAGEM PÉRBICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (A) M <sup>2</sup> :	0,00	TESTADA - (C) M:	0,00	PROF. EGREV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUMA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original		FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO: apartamento médio cl elev.		COEF. PADRÃO:		1,720 CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,895	IDADE:	11 anos	FRACÇÃO:	0,20
DIMENSÕES		TAXA:	0,30	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0				
A PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	25,14	ÁREA COMUM M <sup>2</sup> :	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup> :	12,00
EDIFÍCIO		TOTAL M <sup>2</sup> :	35,14		
DOBTELOS:	1	SIBEX:	0	W.C.:	1
QUARTO EMPREGADA:	0	PISCINA:	0	SALÃO DE FERTAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0	SEPERIORES:	0
FATORES ADICIONAIS		APTO/ANDAR:	0	SIB-SOLDS:	0
ADICIONAL 81:	1,00	ADICIONAL 82:	1,00	ADICIONAL 83:	1,00
ADICIONAL 84:	1,00	ADICIONAL 85:	1,00	ADICIONAL 86:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA: Direta		VALOR DO IMÓVEL (R\$): 245.000,00			
MORADIA:		TCA Fecõe			
CONTATO:		Sra. Cintra		TELEFONE: (11) 43027447	
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO (Loc):	0,00	FI ADICIONAL 81:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.304,92
OBsolescência (Obs):	0,00	FI ADICIONAL 82:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.038,23
FRACÇÃO (Fr):	1,00	FI ADICIONAL 83:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9501
VAGAS	-529,68	FI ADICIONAL 84:	0,00		
		FI ADICIONAL 85:	0,00		
		FI ADICIONAL 86:	0,00		



Credencial nº 17

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RICH# 2

NÚMERO DA PIS/COISA: GUARULHOS - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PIS/COISA: 15/11/2014  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assis NÚMERO: 30  
 COMP: BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
 CEP: BR: 3P

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

FAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PERÍMICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (C) M: 0,00 PROP. EGREV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRELA: Não  
 TOPOGRAFIA: plana  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,72 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,85 QUADRA: 11 anos FRACÇÃO: 0,30 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 19,89 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

## EDIFÍCIO

DOMÉCIOS: 1 SIBEX: 0 W.C.: 1 COLETO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SEPIBOTES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLO: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 81: 1,00 ADICIONAL 82: 1,00 ADICIONAL 83: 1,00  
 ADICIONAL 84: 1,00 ADICIONAL 85: 1,00 ADICIONAL 86: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 238.395,89  
 MOBILIÁRIA: 1616 R\$  
 CONTRATO: 816 J\$  
 OBSERVAÇÃO:  
 2º Andar  
 F819 00 Pool TELEFONE: (11) 34596577

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Iloc): 0,00	FI ADICIONAL 81: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.100,64
OBsolescência (Iobs): 0,00	FI ADICIONAL 82: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.607,38
FRAÇÃO (If): 1,00	FI ADICIONAL 83: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9501
VAGAS -497,25	FI ADICIONAL 84: 0,00	
	FI ADICIONAL 85: 0,00	
	FI ADICIONAL 86: 0,00	



Credencial nº 17

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RICH# 3

NÚMERO DA PIS/PAGEAMENTO: GUARULHOS - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PIS/PAGEAMENTO: 15/11/2014  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assis NÚMERO: 30  
 COMP: BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
 CEP: BR: 3P

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

FAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PERÍMICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (d) M: 0,00 PROP. EGREV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRELA: Não  
 TOPOGRAFIA: plana  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,720 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,895 QUADRA: 11 anos FRAÇÃO: 0,30 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 19,89 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

## EDIFÍCIO

DOMÉSTICOS: 1 SIBEX: 0 W.C.: 1 COLETO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SEPIBOTES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SÓCIOS: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 81: 1,00 ADICIONAL 82: 1,00 ADICIONAL 83: 1,00  
 ADICIONAL 84: 1,00 ADICIONAL 85: 1,00 ADICIONAL 86: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 175.000,00  
 MODALIDADE: Convênio  
 CONTRATO: Eris - Erisa TELEFONE: (11) 37041420  
 O B S E R V A Ç ã O:  
 12º Andar  
 Fm 30 Fm 30

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,00	FI ADICIONAL 81: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.140,19
OBsolescência (Obs): 0,00	FI ADICIONAL 82: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.716,74
FRAÇÃO (Fr): 1,00	FI ADICIONAL 83: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9500
VAGAS -400,00	FI ADICIONAL 84: 0,00	
	FI ADICIONAL 85: 0,00	
	FI ADICIONAL 86: 0,00	



Credencial nº 17

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RICH 4

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/11/2014  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assis NÚMERO: 30  
 COMP: BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
 CEP: BR: 3P

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

FAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PERÍMICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (d) M: 0,00 PROP. EGREV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESGREVA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,72 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,95 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,33 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 19,99 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

## EDIFÍCIO

DOMÉCIOS: 1 SIBEX: 0 W.C.: 1 COZINHA EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SEPIBOTES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLO: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 91: 1,00 ADICIONAL 92: 1,00 ADICIONAL 93: 1,00  
 ADICIONAL 94: 1,00 ADICIONAL 95: 1,00 ADICIONAL 96: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direto VALOR DO IMÓVEL (R\$): 175.075,00  
 MODALIDADE: Convênio  
 CONTRATO: Eris - Eris TELEFONE: (11) 37041490  
 OBSERVAÇÃO:  
 2º Andar  
 Fria do Pool

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,00	FI ADICIONAL 91: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.140,19
OBsolescência (Obs): 0,00	FI ADICIONAL 92: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.716,74
FRAÇÃO (Fr): 1,00	FI ADICIONAL 93: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9500
VAGAS -400,00	FI ADICIONAL 94: 0,00	
	FI ADICIONAL 95: 0,00	
	FI ADICIONAL 96: 0,00	



Credencial

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RICH 5

NÚMERO DA PESSOA: GUARULHOS - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESSOA: 15/11/2014  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assari NÚMERO: 30  
 COMP: BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
 CEP: BR: 3P

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

FAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PERÍMICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (d) M: 0,00 PROP. EGREV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESGREVA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,70 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,95 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,30 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 19,99 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

## EDIFÍCIO

DOMÉCIOS: 1 SIBEX: 0 W.C.: 1 COBERTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SEPIBOTES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SÓCIS: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 81: 1,00 ADICIONAL 82: 1,00 ADICIONAL 83: 1,00  
 ADICIONAL 84: 1,00 ADICIONAL 85: 1,00 ADICIONAL 86: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direto VALOR DO IMÓVEL (R\$): 175.000,00  
 MODALIDADE: Convênio  
 CONTRATO: Eris, Glaxo TELEFONE: (11) 37041490  
 OBSERVAÇÃO:  
 5º Andar  
 Fria do Frio

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,00	FI ADICIONAL 81: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.140,19
OBsolescência (Obs): 0,00	FI ADICIONAL 82: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.716,74
FRAÇÃO (Fr): 1,00	FI ADICIONAL 83: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9500
VAGAS -400,00	FI ADICIONAL 84: 0,00	
	FI ADICIONAL 85: 0,00	
	FI ADICIONAL 86: 0,00	



Credencial nº 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RICH 4

NÚMERO DA PIS/COFINS: GUARULHOS - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PIS/COFINS: 15/11/2014  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assis NÚMERO: 30  
 COMP: BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
 CEP: BR: 3P

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

FAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PERÍMICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (C) M: 0,00 PROP. EGREV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGREVA: Não  
 TOPOGRAFIA: plana  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,72 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,85 QUADRA: 11 anos FRAÇÃO: 0,33 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 3

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 19,89 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

## EDIFÍCIO

DOMÍNIOS: 1 SIBEX: 0 W.C.: 1 COLETO EMPREGADAS: 0 piscina: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SEPIBOTES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLO: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 81: 1,00 ADICIONAL 82: 1,00 ADICIONAL 83: 1,00  
 ADICIONAL 84: 1,00 ADICIONAL 85: 1,00 ADICIONAL 86: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 200.000,00  
 MODALIDADE: Convênio  
 CONTRATO: Eris Vânia TELEFONE: (11) 78026473  
 OBSERVAÇÃO:  
 Aceder Ato  
 Para do FOO

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Iloc): 0,00	FI ADICIONAL 81: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.001,50
OBsolescência (Iobs): 0,00	FI ADICIONAL 82: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.885,50
FRAÇÃO (Fp): 1,00	FI ADICIONAL 83: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9500
VAGAS -443,21	FI ADICIONAL 84: 0,00	
	FI ADICIONAL 85: 0,00	
	FI ADICIONAL 86: 0,00	



Credencial nº

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RICH 7

NÚMERO DA PIS/PSR: GUARULHOS - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PIS/PSR: 15/11/2014  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assis NÚMERO: 30  
 COMP: BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
 CEP: BR: 3P

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

FAVIMENTAÇÃO  RIDE DE COSTA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PERÍMICA  
 RIDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (d) M: 0,00 PROP. EGREV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESGREVA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio cl. elev. COEF. PADRÃO: 1,72 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,95 QUADRA: 11 anos FRAÇÃO: 0,33 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 25,14 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 19,99 TOTAL M<sup>2</sup>: 35,14

## EDIFÍCIO

DOMÍNIOS: 1 SIBEX: 0 W.C.: 1 COBERTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SEPIBOTES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SÓCIS: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 91: 1,00 ADICIONAL 92: 1,00 ADICIONAL 93: 1,00  
 ADICIONAL 94: 1,00 ADICIONAL 95: 1,00 ADICIONAL 96: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direto VALOR DO IMÓVEL (R\$): 100.000,00  
 MODALIDADE: Convênio  
 CONTRATO: Eris Vânia TELEFONE: (11) 78026473  
 OBSERVAÇÃO:  
 Aceder Ato  
 Para do FOO

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Iloc): 0,00	FI ADICIONAL 91: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.214,83
OBsolescência (Fobs): 0,00	FI ADICIONAL 92: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.214,83
FRAÇÃO (Fp): 1,00	FI ADICIONAL 93: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9500
VAGAS -309,97	FI ADICIONAL 94: 0,00	
	FI ADICIONAL 95: 0,00	
	FI ADICIONAL 96: 0,00	



Credencial nº

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA RICH#

NÚMERO DA PESSOA: GUARULHOS - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESSOA: 15/11/2014  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Rafael Assis NÚMERO: 30  
COMP: BARRIO: Centro CIDADE: GUARULHOS - SP  
CEP: BR: 3P

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

 FAVIMENTAÇÃO  RIDE DE COSTA DE EGIDO  REDE DE DRENAGEM PERÍMICA  
 RIDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 0,00 TESTADA - (C) M: 0,00 PROP. EGID. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESGINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS:

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,72 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (K): 0,95 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,30 TAXA: 0,30 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 3

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 25,14 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 15,00 TOTAL M²: 35,14

## EDIFÍCIO

DOMÍNIOS: 1 SIBEX: 0 W.C.: 1 COLETO EMPREGADAS: 0 piscina: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SEPIBOTES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SÓCIS: 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: Direto VALOR DO IMÓVEL (R\$): 218.395,00  
MDEIÁRIA: Res. SP99012966  
CONTRATO: Res. Jd. TELEFONE: (11) 84601266  
OBSERVAÇÃO:  
Aceder Alto  
Faz 00 F00

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.452,93
OBsolescência (Obs): 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.032,91
FRAÇÃO (Fr): 1,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9500
VAGAS -454,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	



## IV - VISTORIA

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Thiago Antunes, representante da Mega Leilões e Sra. Daniela Amorim, representante do Hotel Slaviero executive Guarulhos, onde se localizam os imóveis, objetos da presente avaliação.

### 4.1 - LOCAL

#### 4.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Todos os imóveis em questão situam-se no mesmo edifício, localizado na **Rua Rafael Balzani, nºs 30/32**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Ana Balzani, Rua Soldado Almir Bernardo, Rua Silvestre Vasconcelos Calmom, Viela Cali, Rua Narciso Zanardi, Rua Conceição e Avenida Emílio Ribas.**

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





#### **4.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL**

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, os imóveis possuem a seguinte situação:

ZONA: ZCS

#### **4.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telecomunicação (telefone e internet);
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

#### **4.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de uso misto, predominantemente comercial.

A ocupação mista é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, universidades, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes às Avenidas Emílio Ribas e Tiradentes.

#### **4.1.5 - ZONEAMENTO**

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zonas de Comércio e Serviços que correspondem às áreas consolidadas ou de interesse urbanístico a consolidar, nas quais se pretende incentivar a formação de centros comerciais e de prestação de serviços, ou seja, "ZCS".

## 4.2 - DO EDIFÍCIO

### 4.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Esquina.

### 4.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um prédio de uso hoteleiro, da rede **Slavieiro Hotéis**, denominado **Slaviero e.xecutive Guarulhos**.

O Edifício onde estão localizados os imóveis avaliandos constitui-se de prédio de uso hoteleiro, com pavimento térreo com portaria, entrada social, área de circulação, 5 (cinco) elevadores, sendo 4 (quatro) sociais e 1 (hum) de serviço, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, centro de convenções, restaurantes no 1º, 27º e 28º andares, lavabos masculino e feminino, sala de massagem, sauna seca, hidromassagem, piscina aquecida, centro de estética e sala de ginástica. O Edifício é composto também por 2 (dois) subsolos para garagem, andar intermediário e 28 (vinte e oito) pavimentos superiores, sendo 25 (vinte e cinco) para apartamentos, com 12 (doze) por andar, totalizando 300 (trezentas) unidades.

As características construtivas e de acabamentos das áreas comuns do hotel, onde se localizam os imóveis avaliandos, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

## FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO,  
NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS  
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

**FOTO 02**



**VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**

## FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO HOTEL SLAVIERO EXECUTIVE ONDE SE LOCALIZAM OS IMÓVEIS OBJETOS DO PRESENTE LAUDO.

**FOTO 04**



**VISTA DA ENTRADA DO HOTEL SLAVIERO E.XECUTIVE.**



**FOTO 05**



**VISTA DO HALL DE ENTRADA E DA RECEPÇÃO.**

**FOTO 06**



**VISTA DA RECEPÇÃO.**

**FOTO 07**



**VISTA DA RECEPÇÃO E DO SAGUÃO DOS ELEVADORES.**

## FOTO 08



VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DOS CORREDORES QUE FORNECEM  
ACESSO AS CIRCULAÇÕES VERTICAIS (ELEVADORES E ESCADAS)  
E AS ALAS DE APARTAMENTOS.

**FOTO 09**



**VISTA DA PISCINA.**

**FOTO 10**



**VISTA DA BANHEIRA DE HIDROMASSAGEM.**

**FOTO 11**



**VISTA DA SALA DE GINÁSTICA.**

**FOTO 12**



**VISTA DA ENTRADA DA SAUNA SECA.**



**FOTO 13**



**VISTA DA SAUNA SECA.**

**V - Imóvel 01:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Centro de Convenções, Andar Intermediário, Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, com entradas pelo hotel e pela Avenida Emílio Ribas, Centro, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 74.285, no Primeiro CRI de Guarulhos.**

## 5.1 - CARACTERÍSTICAS DO CENTRO DE CONVENÇÕES

O Centro de Convenções está localizado no Pavimento Intermediário do Hotel Slaviero executive Guarulhos, matriculado sob nº 74.285, NO PRIMEIRO CRI de Guarulhos.

Possui entrada independente pela Avenida Emílio Ribas e pelo interior do hotel, com área útil ou privativa de 1.596,10 m<sup>2</sup>, área comum de 743,29 m<sup>2</sup>, área total de 2.339,39 m<sup>2</sup>, e fração ideal do terreno de 0,11519708%. O Centro de Convenções possui 7 (sete) auditórios multiuso, saguão, recepção, sala de apoio, sala de tradução simultânea, copa, depósito, sanitários masculino e feminino e sala para o sistema de ar condicionado.

Os 7 (sete) auditórios possuem, segundo a bandeira hoteleira ali instalada, as seguintes denominações e características:

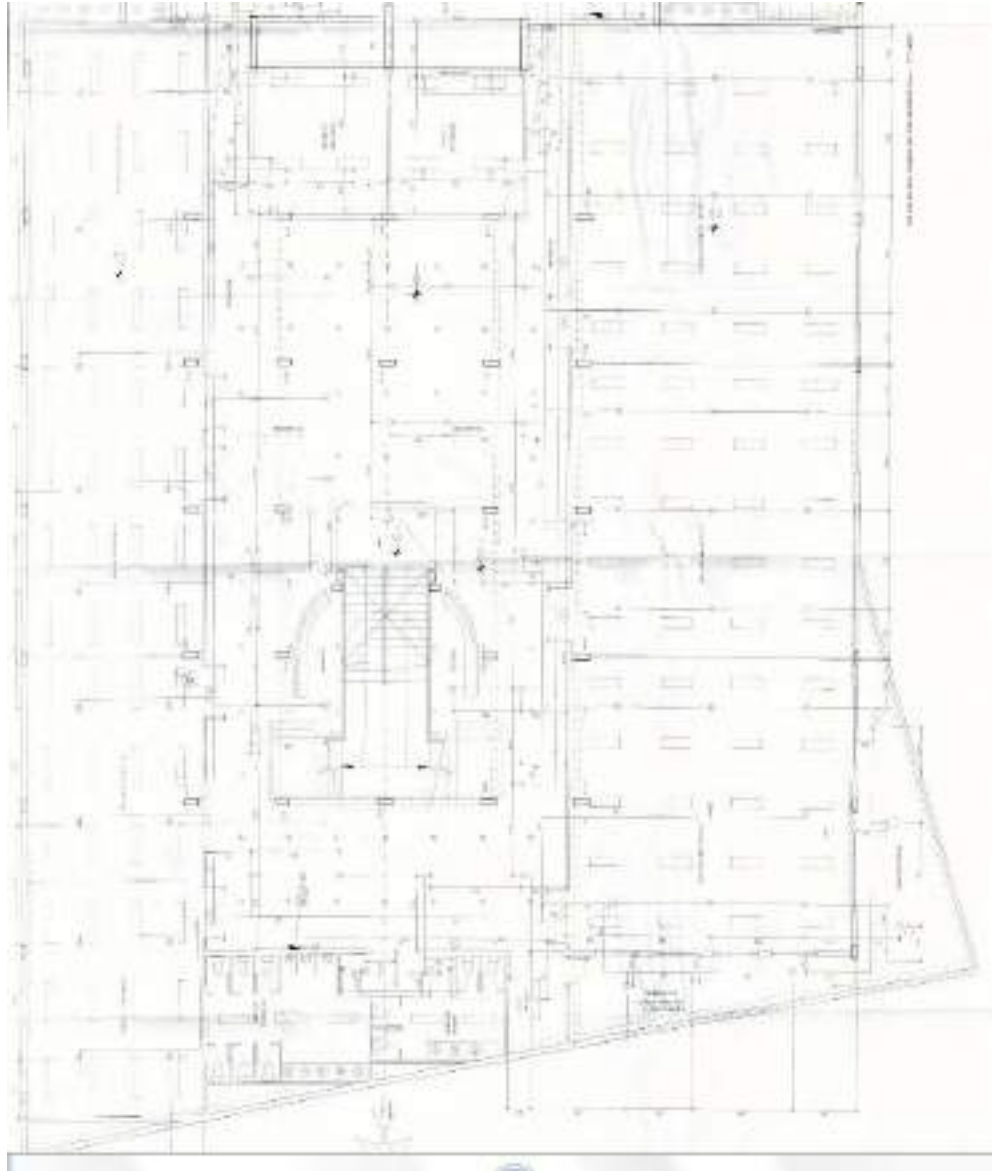
Dimensões e Capacidade								
Formatos / Salas	Dimensões (m <sup>2</sup> )	Altura (m)	Auditório	Escola	U	Coquetel	Banq.	Esp. Peixe
New York/Londres/Tóquio/Paris	250	3,00	270	164	110	470	210	130
New York	95	3,00	80	56	45	180	80	42
Londres	48	3,00	50	28	20	100	50	20
Tóquio	52	3,00	50	30	22	110	50	20
Paris	55	3,00	60	32	26	120	50	22
Frankfurt/Zurique/Joanesburgo	340	3,00	500	254	150	700	340	220
Frankfurt	125	3,00	140	84	50	250	120	72
Zurique	107	3,00	120	70	45	220	120	60
Joanesburgo	108	3,00	120	70	45	220	120	60

A disposição das salas de eventos pode ser observada abaixo:



Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos do Centro de Convenções, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO CENTRO DE CONVENÇÕES.

**FOTO 14**



**VISTA DA ENTRADA INDEPENDENTE DO CENTRO DE CONVENÇÕES,  
PARA A AVENIDA EMÍLIO RIBAS.**

**FOTO 15**



**VISTA INTERNA DA ENTRADA INDEPENDENTE DO CENTRO DE  
CONVENÇÕES.**

**FOTO 16**



**VISTA DA ROTUNDA.**



**FOTO 17**



**VISTA DA ROTUNDA E DO  
ESTACIONAMENTO DESCOBERTO DO HOTEL.**

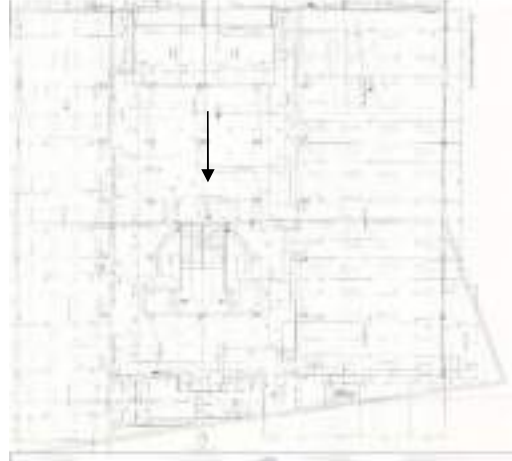
## FOTO 18

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESCADARIA QUE FORNECE ACESSO AO PISO INTERMEDIÁRIO,  
ONDE SE SITUA O CENTRO DE CONVENÇÕES.

## FOTO 19

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

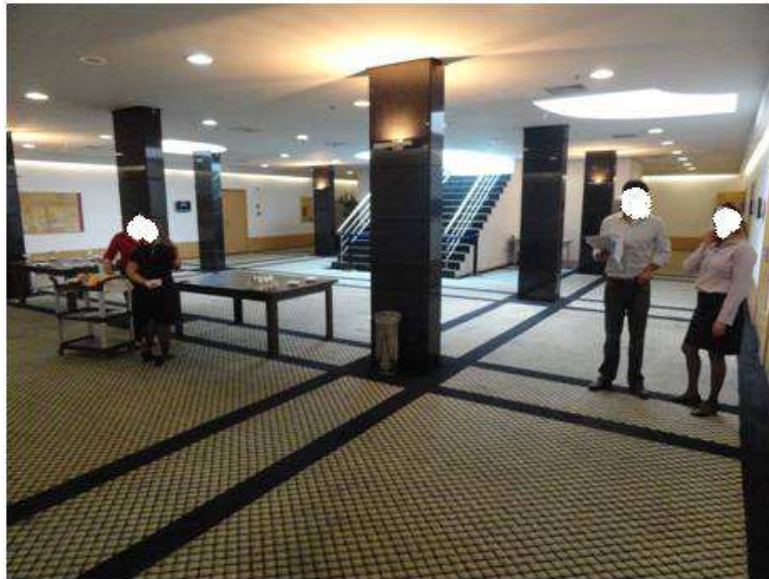
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SAGUÃO.

## FOTO 20

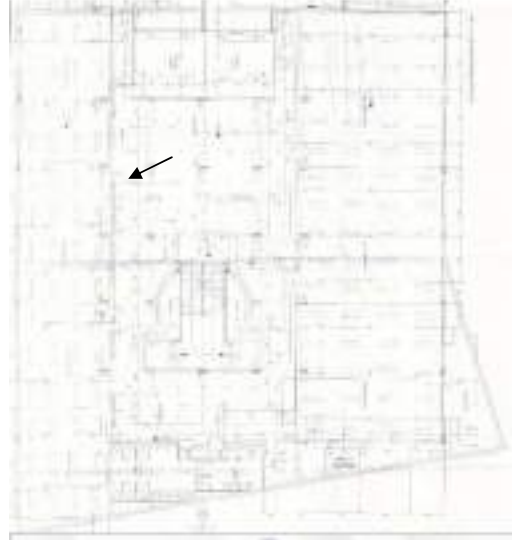
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DA SALA NEW YORK.

## FOTO 21

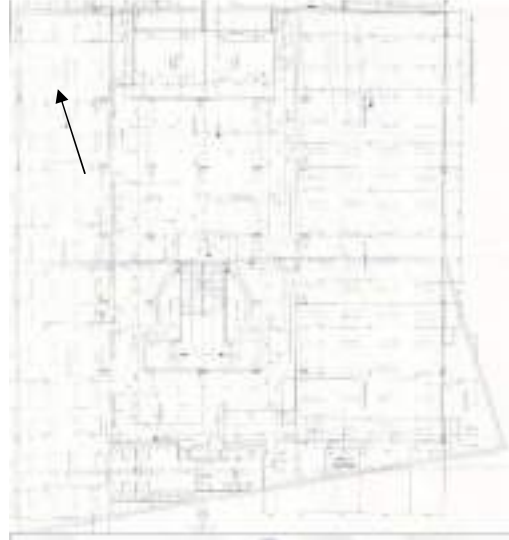
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa e divisória(s) articulada(s).

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA NEW YORK.

## FOTO 22

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DA SALA LONDRES.

## FOTO 23

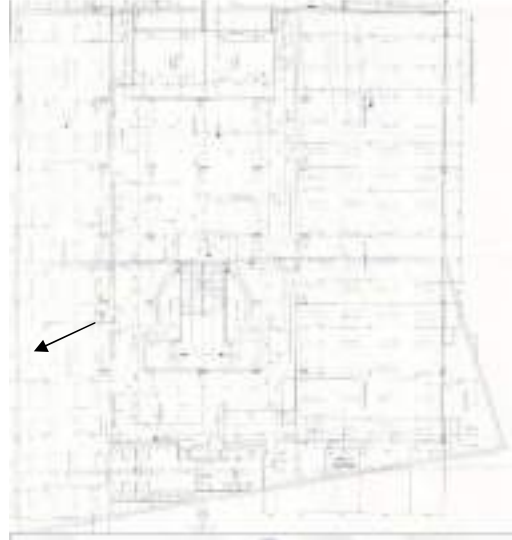
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa e divisória(s) articulada(s).

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA LONDRES.

## FOTO 24

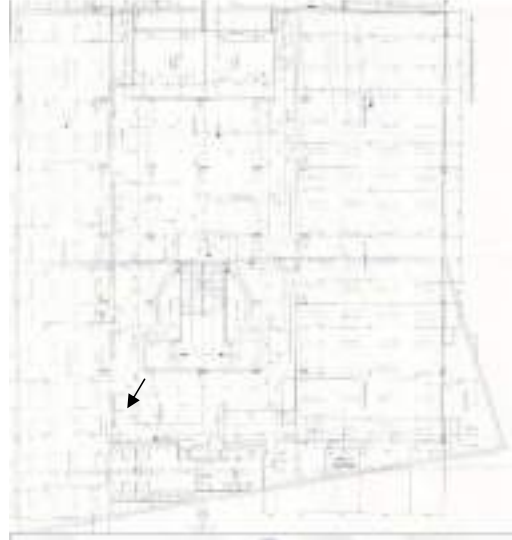
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DA SALA PARIS.



## FOTO 25

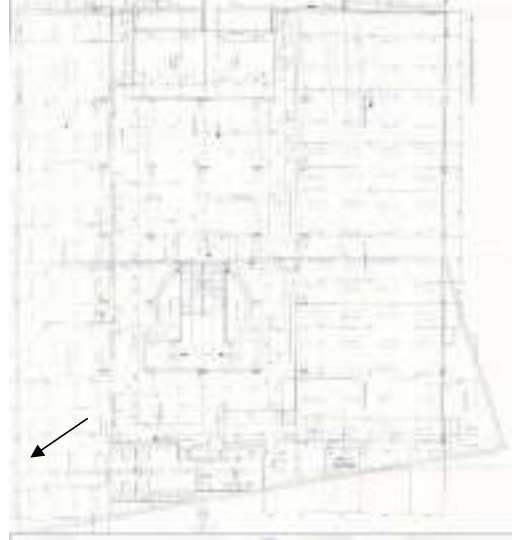
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa  
e divisória(s) articulada(s).

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA PARIS.

## FOTO 26

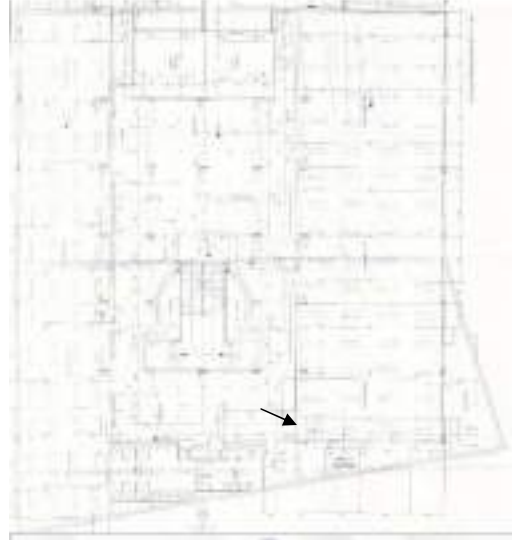
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DA SALA JOANESBURGO.

## FOTO 27

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

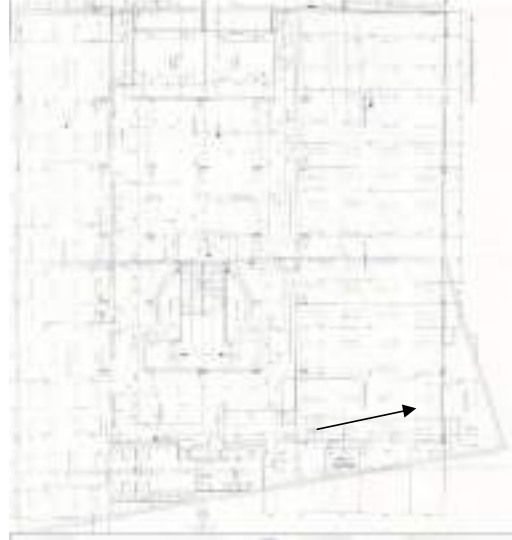
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa  
e divisória(s) articulada(s).

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA JOANESBURBO.

## FOTO 28

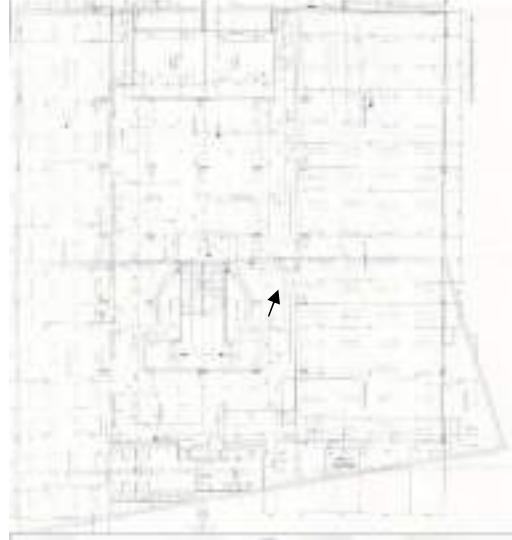
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DA SALA ZURIQUE.

## FOTO 29

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

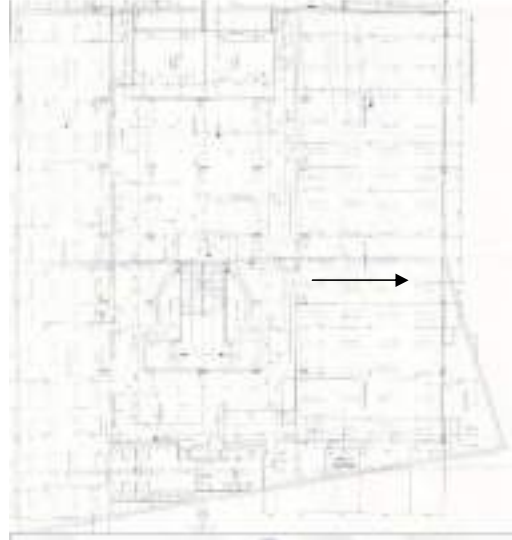
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa  
e divisória(s) articulada(s).

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA ZURIQUE.

## FOTO 30

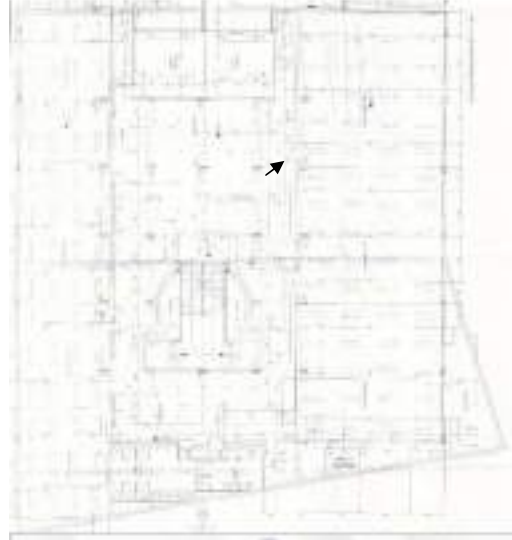
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DA SALA FRANKFURT.

## FOTO 31

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

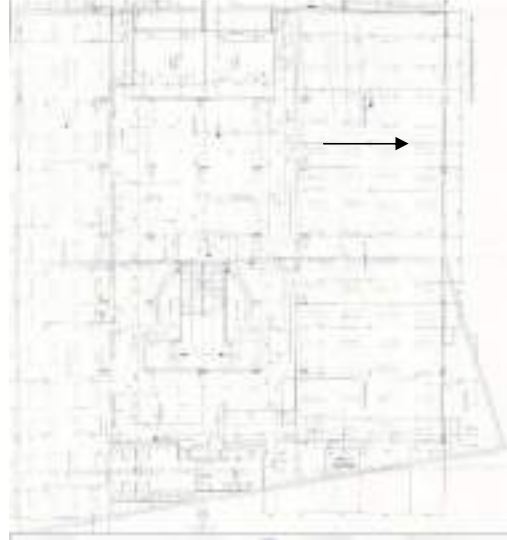
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa  
e divisória(s) articulada(s).

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA FRANKFURT.

## FOTO 32

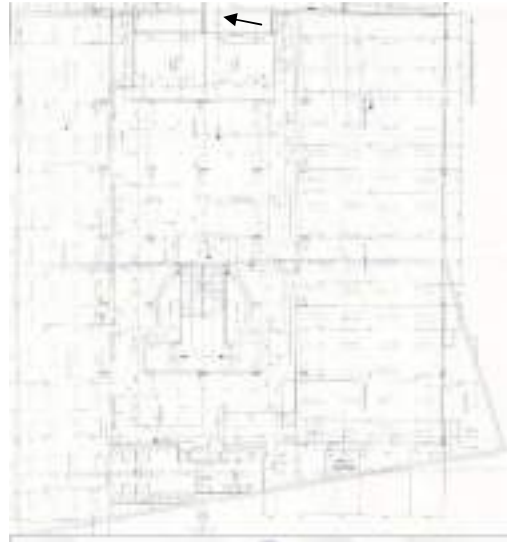
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE APOIO.



## FOTO 33

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DEPÓSITO.

## FOTO 34

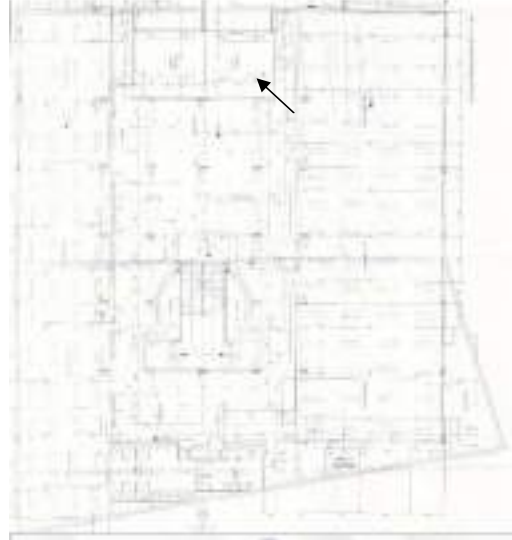
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DA COPA.

## FOTO 35

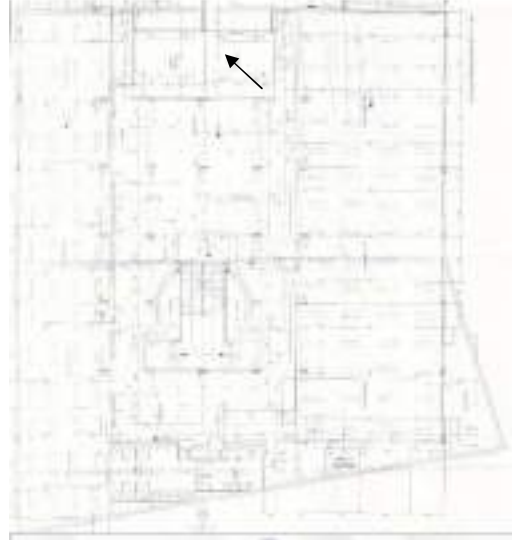
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COPA.

## 5.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO CENTRO DE CONVENÇÕES

O valor do imóvel nas avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) é comumente obtido aplicando-se a taxa de renda líquida anual, generalizadamente adotada pelo Fórum da Capital, e recomendada por inúmeros Acórdãos e decisões do Egrégio Tribunal de Justiça, ao valor do Capital - Imóvel resultante das parcelas relativas ao Valor do Aluguel do Bem (VL).

A taxa de renda líquida (TRL) pode ser considerada como sendo a taxa oficial de juros decretada pelo Conselho de Política Monetária - COPOM.

A expressão a seguir utiliza este critério.

$$VL = \frac{VI \times TRL}{12}$$

sendo:

VL = Valor do Aluguel;

VI = Valor do Imóvel.

Readequando a equação:

$$VI = \frac{VL \times 12}{TRL}$$

O Valor mensal de VL foi obtido do contrato que a massa falida MJK estabeleceu com o Hotel Slaviero e que ainda está vigorando. O contrato especifica o valor de R\$ 52.439,38 para a locação do centro de convenções e o restaurante.

Porém, para o cálculo do centro de convenções, será usado o valor de R\$ 30.000,00, que foi extraído da média que o hotel arrecada com a locação das salas do centro.

Substituindo e calculando:

$$VI = \frac{R\$ 30.000,00 \times 12}{11,25\%} = R\$ 3.200.000,00$$

Novembro/2.014

Ou, em números redondos:

$$VL = R\$ 3.200.000,00$$

**(Três milhões e duzentos mil reais)**

**VI - Imóvel 02:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Restaurante, 1º, 27º e 28º Andares,  
Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de Guarulhos, Estado  
de São Paulo, matriculado sob nº 74.286, no Primeiro CRI de Guarulhos.**

## 6.1 - CARACTERÍSTICAS DO RESTAURANTE

O Restaurante está subdividido em 2 (duas) instalações, distribuídas no 1º andar e no 27º/28º andares do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, matriculado sob nº 74.286, no Primeiro CRI de Guarulhos.

Possui área útil ou privativa de 772,79 m<sup>2</sup>, área comum de 565,54 m<sup>2</sup>, área total construída de 1.558,16 m<sup>2</sup>, e fração ideal do terreno de 0,0716414%%.

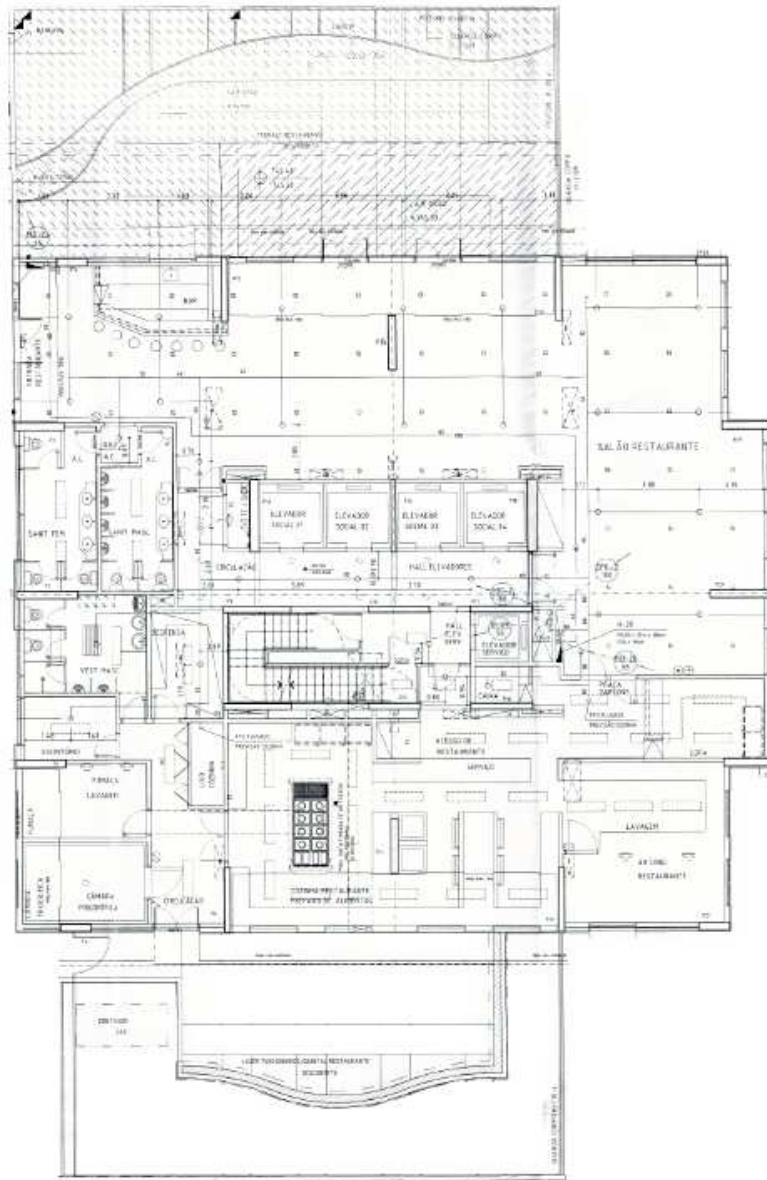
No 1º andar o restaurante é composto pelo salão principal, bar, banheiros masculino e feminino, sala do caixa, copa, cozinha, despensa, 2 (duas) salas de lavagem, câmara frigorífica, escritório, vestiários masculino e feminino, área externa e sala de ar condicionado.

No 27º andar possui salão, copa, cozinha, depósito e banheiros masculino e feminino;

O 28º andar é composto por salão, instalado em 2 (dois) patamares (superior fixo e inferior erguido sobre plataforma giratório), bar, copa, banheiros masculino e feminino.

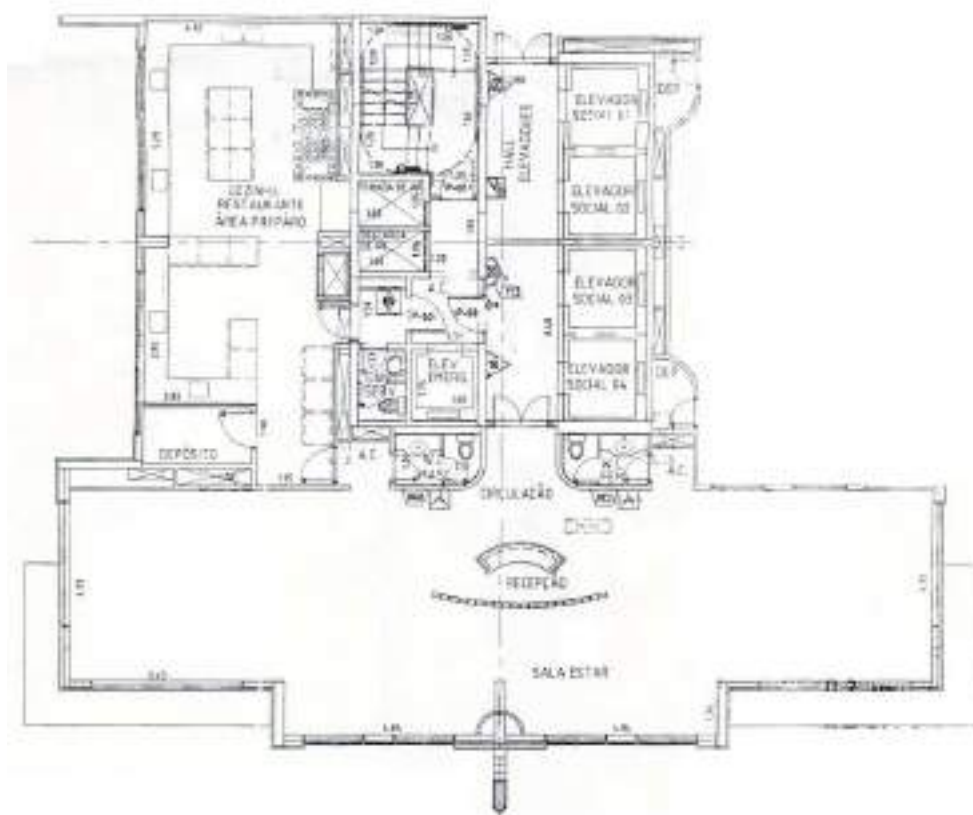
Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser o 1º e 27º andares classificados como "padrão médio", e o 28º andar como "padrão superior", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos do Restaurante, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

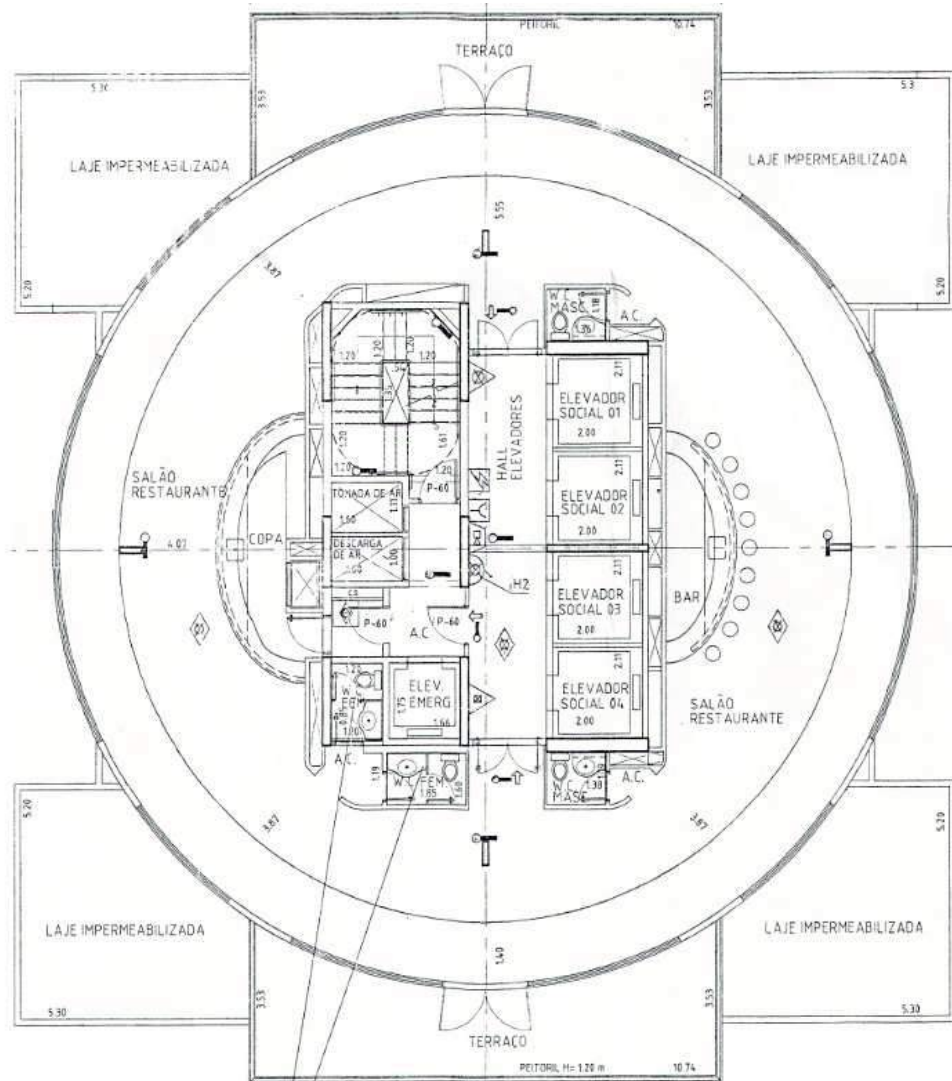


CROQUI DO RESTAURANTE LOCALIZADO NO 1º ANDAR.





CROQUI DO RESTAURANTE LOCALIZADO NO 27º ANDAR.



CROQUI DO RESTAURANTE LOCALIZADO NO 28º ANDAR.

## FOTO 36

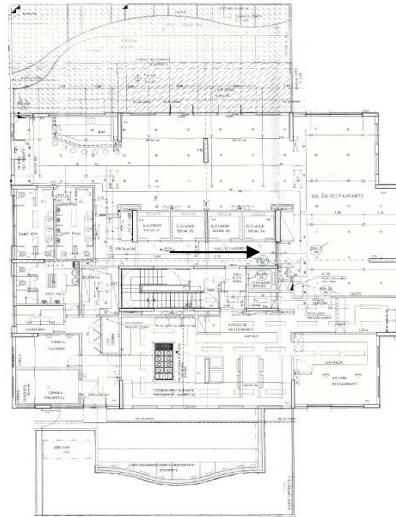
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Granito.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DO RESTAURANTE LOCALIZADO NO 1º ANDAR,  
A PARTIR DO INTERIOR DO HOTEL.

## FOTO 37

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

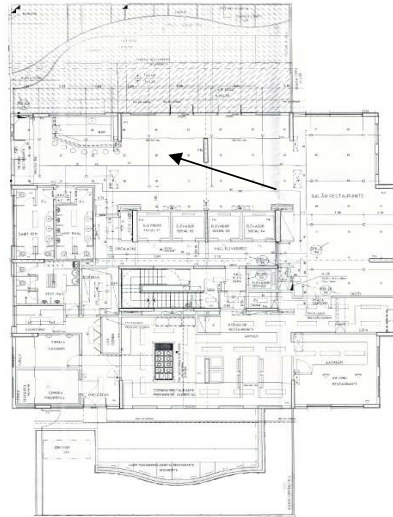
PISO: Granito.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa e papel de parede.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SALÃO, PRÓXIMO AO BAR, LOCALIZADO NO 1º ANDAR.

## FOTO 38

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

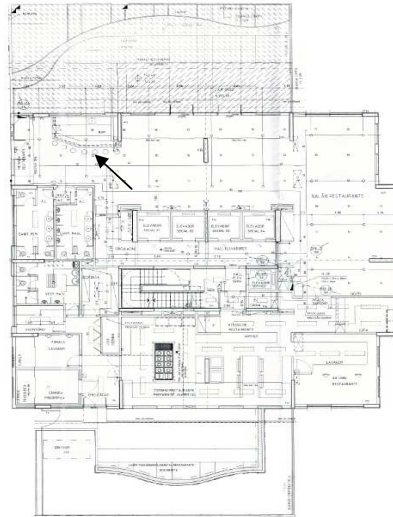
PISO: Granito.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Folha fixa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BAR LOCALIZADO NO 1º ANDAR.

## FOTO 39

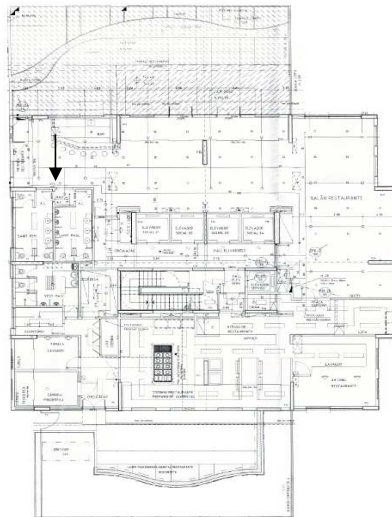
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto e papel de parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO HALL DE ENTRADA DOS BANHEIROS, MASCULINO E FEMININO, LOCALIZADOS NO 1º ANDAR.

## FOTO 40

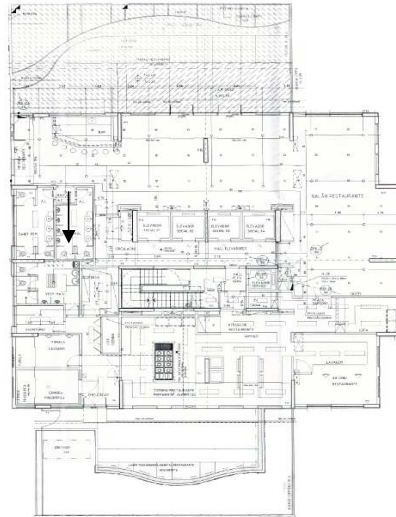
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

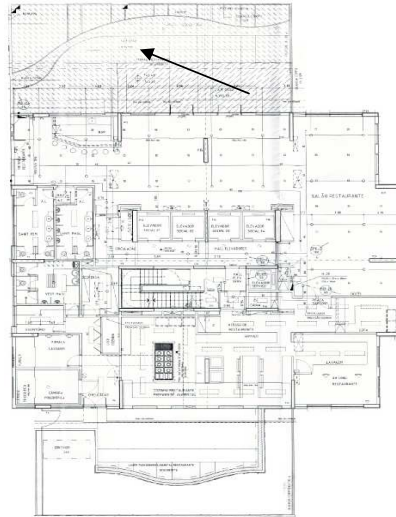


VISTA DO BANHEIRO MASCULINO LOCALIZADO NO 1º ANDAR.

## FOTO 41

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA EXTERNA.



## FOTO 42

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

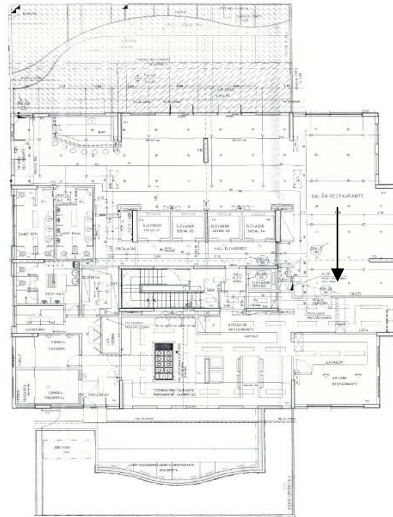
PISO: Granito.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa e papel de parede.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SALÃO, PRÓXIMO A ENTRADA DA COZINHA,  
LOCALIZADO NO 1º ANDAR.

## FOTO 43

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

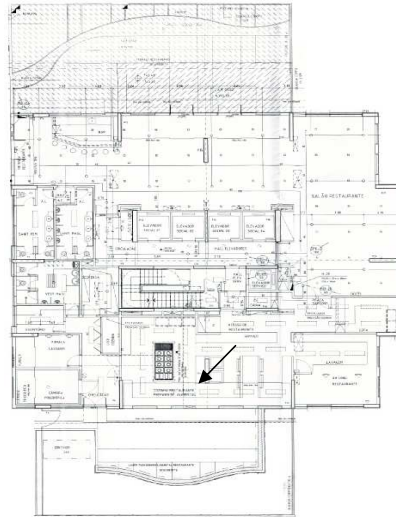
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA LOCALIZADA NO 1º ANDAR.

## FOTO 44

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

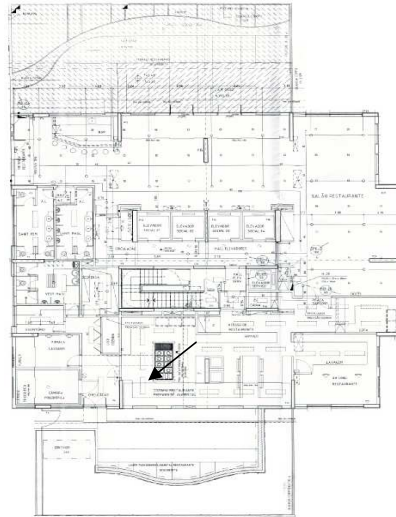
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA OPOSTA DA COZINHA LOCALIZADA NO 1º ANDAR.

## FOTO 45

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SALÃO LOCALIZADO NO 27º ANDAR.

## FOTO 46

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COPA E COZINHA LOCALIZADAS NO 27º ANDAR.

## FOTO 47

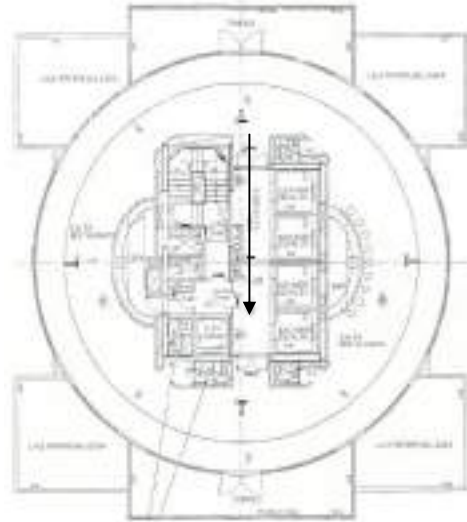
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Granito.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO HALL DOS ELEVADORES E DA ENTRADA DO RESTAURANTE  
LOCALIZADO NO 28º ANDAR.

## FOTO 48

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Granito.

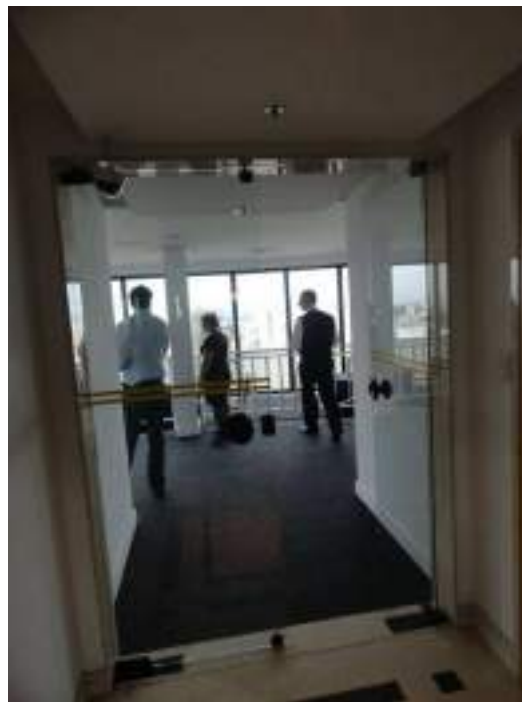
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DO RESTAURANTE LOCALIZADO NO 28º ANDAR.

## FOTO 49

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

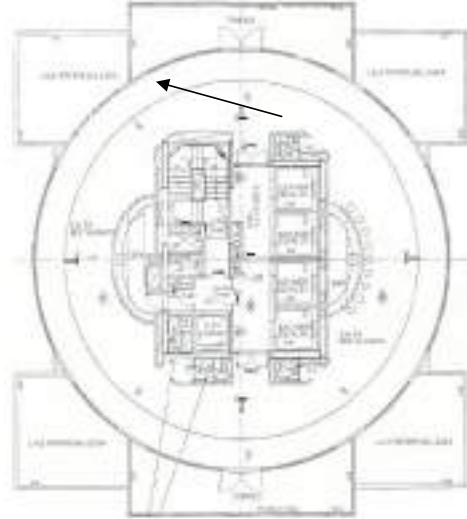
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Folha fixa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SALÃO, COM O PATAMAR SUPERIOR, PATAMAR INFERIOR  
GIRATÓRIO E SOLARIUM, LOCALIZADOS NO 28º ANDAR.



## FOTO 50

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

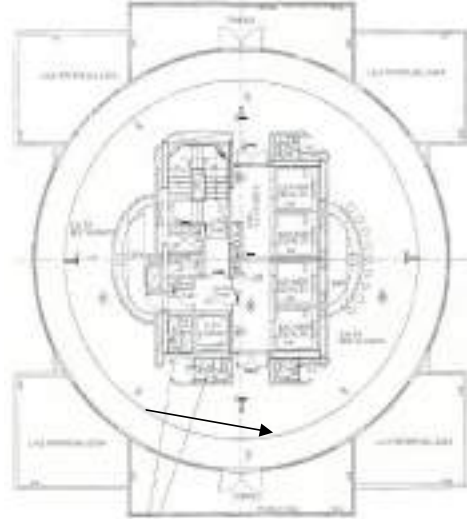
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Folha fixa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PATAMAR SUPERIOR DO SALÃO.

## FOTO 51

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Folha fixa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA PLATAFORMA GIRATÓRIA (PATAMAR INFERIOR).

## FOTO 52

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Forro rebaixado.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Folha fixa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DOS DOIS PATAMARES DO SALÃO.

## 6.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO RESTAURANTE

O valor do imóvel nas avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) é comumente obtido aplicando-se a taxa de renda líquida anual, generalizadamente adotada pelo Fórum da Capital, e recomendada por inúmeros Acórdãos e decisões do Egrégio Tribunal de Justiça, ao valor do Capital - Imóvel resultante das parcelas relativas ao Valor do Aluguel do Bem (VL).

A taxa de renda líquida (TRL) pode ser considerada como sendo a taxa oficial de juros decretada pelo Conselho de Política Monetária - COPOM.

A expressão a seguir utiliza este critério.

$$VL = \frac{VI \times TRL}{12}$$

sendo:

VL = Valor do Aluguel;

VI = Valor do Imóvel.

Readequando a equação:

$$VI = \frac{VL \times 12}{TRL}$$

O Valor mensal de VL foi obtido do contrato que a massa falida MJK estabeleceu com o Hotel Slaviero e que ainda está vigorando. O contrato especifica o valor de R\$ 52.439,38 para a locação do centro de convenções e o restaurante.

Porém, para o cálculo do restaurante, será usado o valor de R\$ 20.000,00 como locação mensal, que foi extraído do contrato de sublocação que o hotel possui desta área.

Substituindo e calculando:

$$VI = \frac{R\$ 20.000,00 \times 12}{11,25\%} = R\$ 2.133.333,33$$

Novembro/2.014

Ou, em números redondos:

$$VL = R\$ 2.130.000,00$$

**(Dois milhões, cento e trinta mil reais)**

### **VII - Imóvel 03:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 201 (atual nº 205), 2º Andar,  
Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de Guarulhos, Estado  
de São Paulo, matriculado sob nº 73.858, no Primeiro CRI de Guarulhos.**

## 7.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT N° 201 (atual n° 205)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o n° 205.

O Flat de n° 201 (atual n° 205) está localizado no 2° andar do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, matriculado sob n° 73.858, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está dentro do "pool".

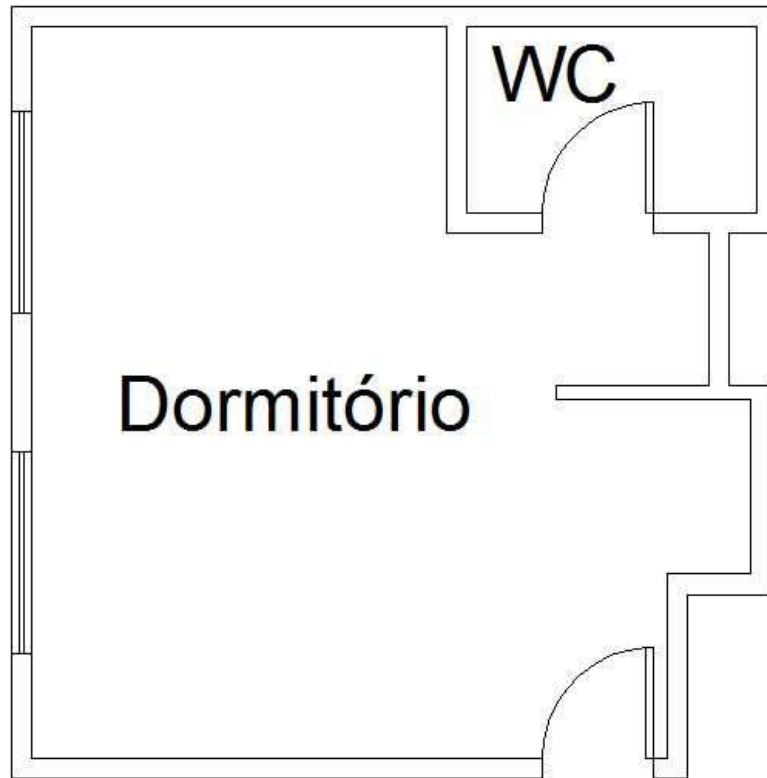
Se encontra em estado de conservação "regular", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

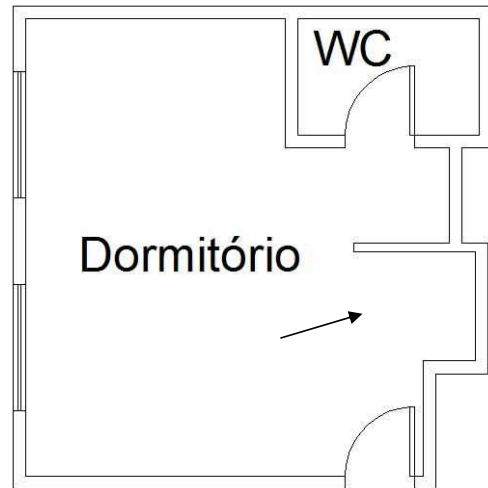
As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 201 (ATUAL Nº 205).



**FOTO 53**



**VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO FLAT Nº 201 (ATUAL Nº 205).**

## FOTO 54

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

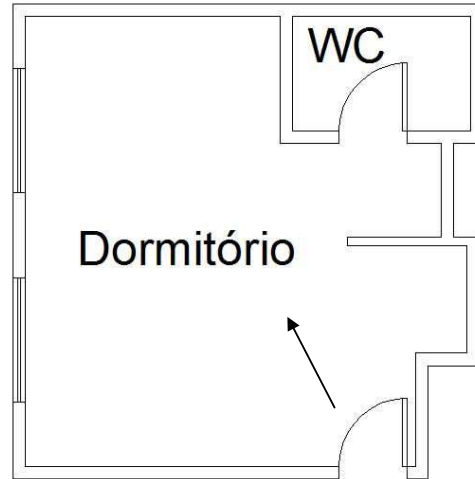
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



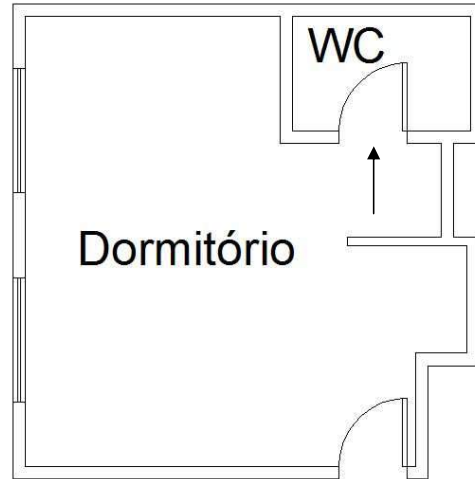
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT Nº 201 (ATUAL Nº 205).

## FOTO 55

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO DO FLAT Nº 201 (ATUAL Nº 205).

## 7.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT Nº 201 (atual nº 205)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.1 - Elementos comparativos dentro do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 6.254,09/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 6.254,09/m<sup>2</sup> (seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30/32

DATA: 15/11/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR: 0,8

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice  
Dentro do Pool

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

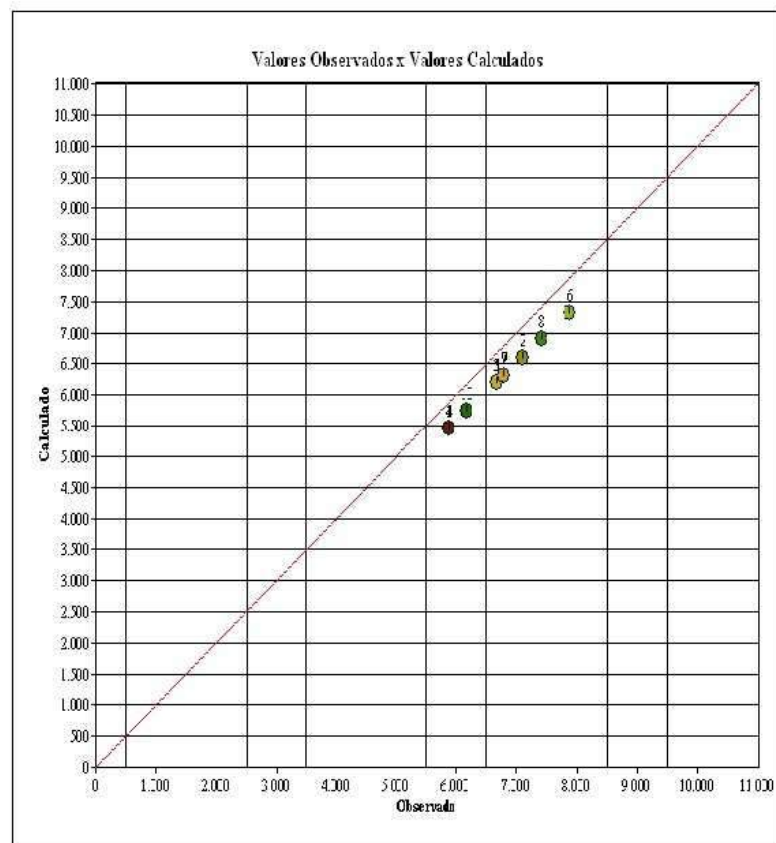
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani, 30	5.868,22	5.458,45	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani, 30	7.103,64	6.607,38	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani, 30	6.671,24	6.205,26	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani, 30	5.868,22	5.458,45	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani, 30	6.671,24	6.205,26	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani, 30	7.875,77	7.325,47	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani, 30	6.794,78	6.320,15	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani, 30	7.412,49	6.894,62	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Rafael Balzani, 30	6.794,78	6.320,15	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Rafael Balzani, 30	6.177,08	5.745,68	0,9302

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.868,22	5.458,45
2	7.103,64	6.607,38
3	6.671,24	6.205,26
4	5.868,22	5.458,45
5	6.671,24	6.205,26
6	7.875,77	7.325,47
7	6.794,78	6.320,15
8	7.412,49	6.894,62
9	6.794,78	6.320,15
10	6.177,08	5.745,68

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : /eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.723,75  
 Desvio Padrão : 643,27  
 - 30% : 4.706,62  
 + 30% : 8.740,87

Coefficiente de Variação : 9,5700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.254,09  
 Desvio Padrão : 598,24  
 - 30% : 4.377,86  
 + 30% : 8.130,31

Coefficiente de Variação : 9,5700

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11	
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 checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos 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: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.254,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.992,45

INTERVALO MÍNIMO : 5.992,45

INTERVALO MÁXIMO : 6.515,73

INTERVALO MÁXIMO : 6.515,73

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 6.254,09/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14\text{m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 6.254,09/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 182.244,18$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 182.000,00**  
**(Cento e oitenta e dois mil reais)**



**VIII - Imóvel 04:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 203, 2º Andar, Hotel Slaviero  
e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo,  
matriculado sob nº 73.860, no Primeiro CRI de Guarulhos.**

## 8.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT Nº 203

O Flat nº 203 está localizado no 2º andar do Hotel Slaviero executive Guarulhos, matriculado sob nº 73.860, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

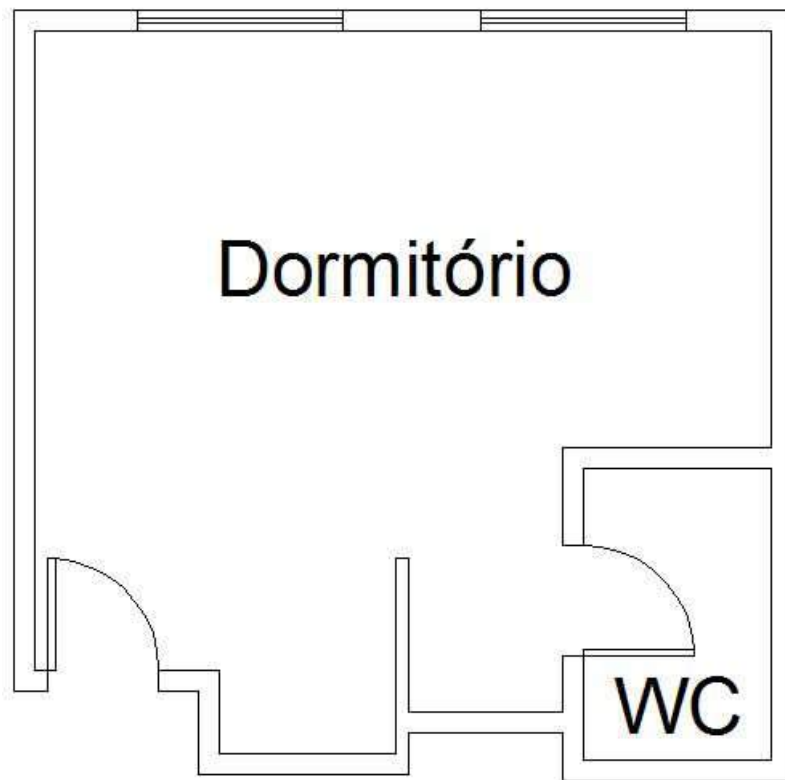
Se encontra em estado de conservação "regular", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

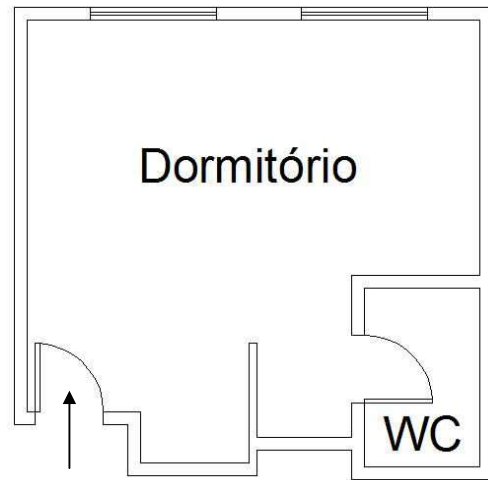
Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 203.

FOTO 56



VISTA DA PORTA DO FLAT N° 203.

FOTO 57

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

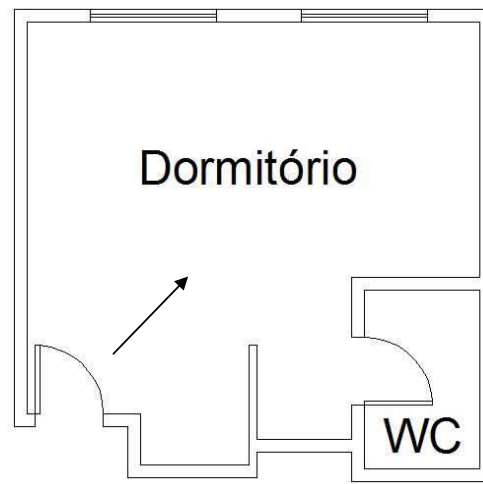
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT N° 203.

FOTO 58

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



## VISTA DO BANHEIRO DO FLAT Nº 203.

### 8.2 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS DO FLAT Nº 203

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 6.004,19/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 6.004,19/m<sup>2</sup> (seis mil, quatro reais e dezenove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30 DATA: 15/11/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR:0,8

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice.  
Fora do Pool

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade:11 Estado de Conservação: C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 0,07

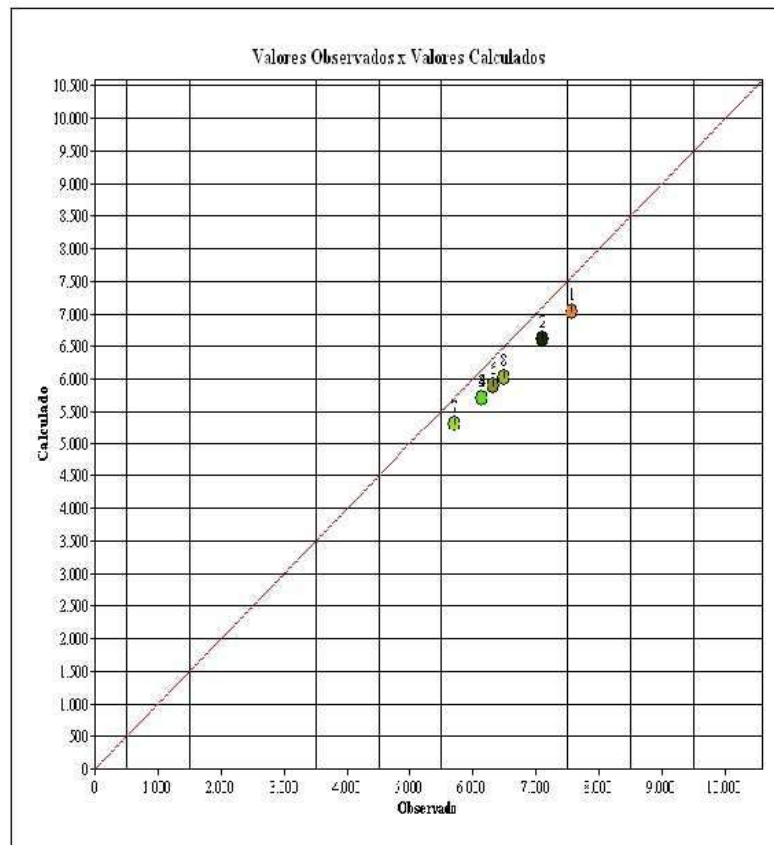
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani ,30	7.566,92	7.038,23	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani ,30	7.103,64	6.607,38	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani ,30	6.331,50	5.889,30	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani ,30	5.713,80	5.314,83	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani ,30	6.485,93	6.032,91	0,9302

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	7.038,23
2	7.103,64	6.607,38
3	6.146,19	5.716,96
4	6.146,19	5.716,96
5	6.146,19	5.716,96
6	6.331,50	5.889,30
7	5.713,80	5.314,83
8	6.485,93	6.032,91

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Walmir Modaffi  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04  
 Desvio Padrão : 598,66  
 - 30% : 4.518,53  
 + 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.004,19  
 Desvio Padrão : 556,76  
 - 30% : 4.202,93  
 + 30% : 7.805,45

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.004,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.725,66

INTERVALO MÁXIMO : 6.282,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.725,66

INTERVALO MÁXIMO : 6.282,72

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14\text{m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 174.962,10$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 175.000,00**  
**(Cento e setenta e cinco mil reais)**

**XIX - Imóvel 05:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 204 (atual nº 202), 2º Andar,  
Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de Guarulhos, Estado  
de São Paulo, matriculado sob nº 73.861, no Primeiro CRI de Guarulhos.**

## 9.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT Nº 204 (atual nº 202)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o nº 202.

O Flat de nº 204 (atual nº 202) está localizado no 2º andar do Hotel Slaviero *e.xecutive Guarulhos*, matriculado sob nº 73.861, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

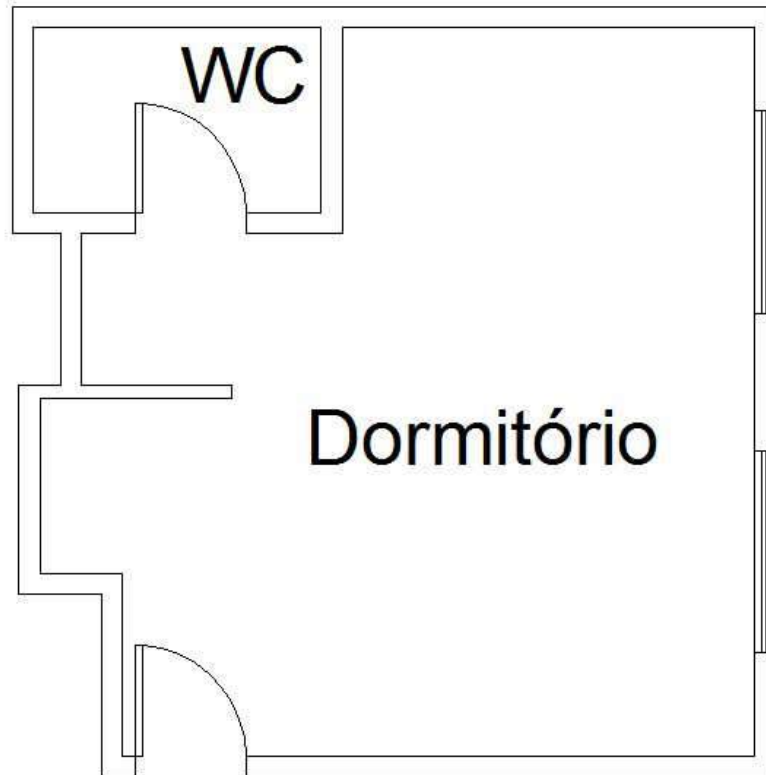
Se encontra em estado de conservação "regular", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

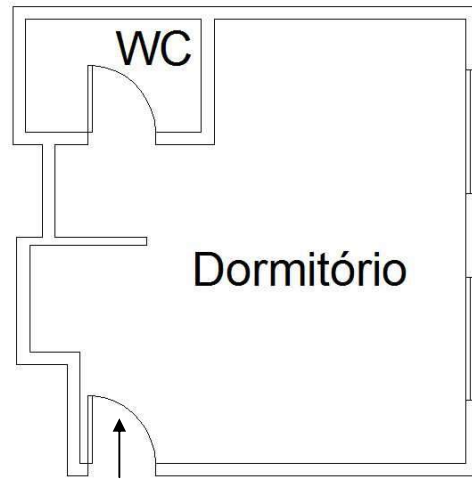
Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 204 (ATUAL Nº 202).

**FOTO 59**



**VISTA DA PORTA DO FLAT N° 204 (ATUAL N° 202).**



## FOTO 60

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

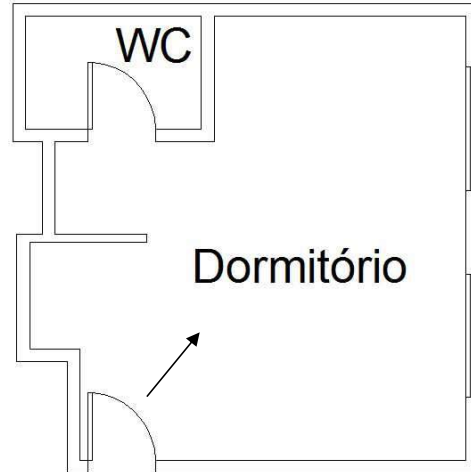
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



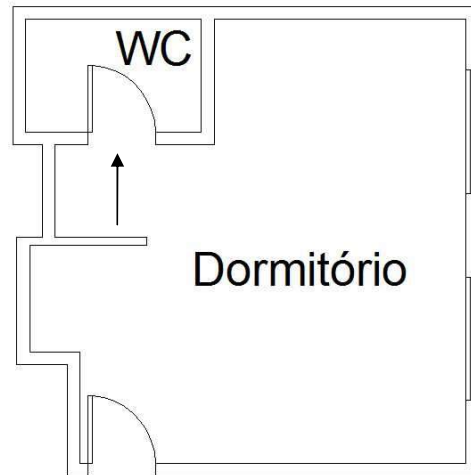
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT N° 204 (ATUAL N° 202).

## FOTO 61

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO DO FLAT Nº 204 (ATUAL Nº 202).

## 9.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT Nº 204 (atual nº 202)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 6.004,19/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 6.004,19/m<sup>2</sup> (seis mil, quatro reais e dezenove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30 DATA: 15/11/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR:0,8

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice.  
Fora do Pool

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade:11 Estado de Conservação: C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 0,07

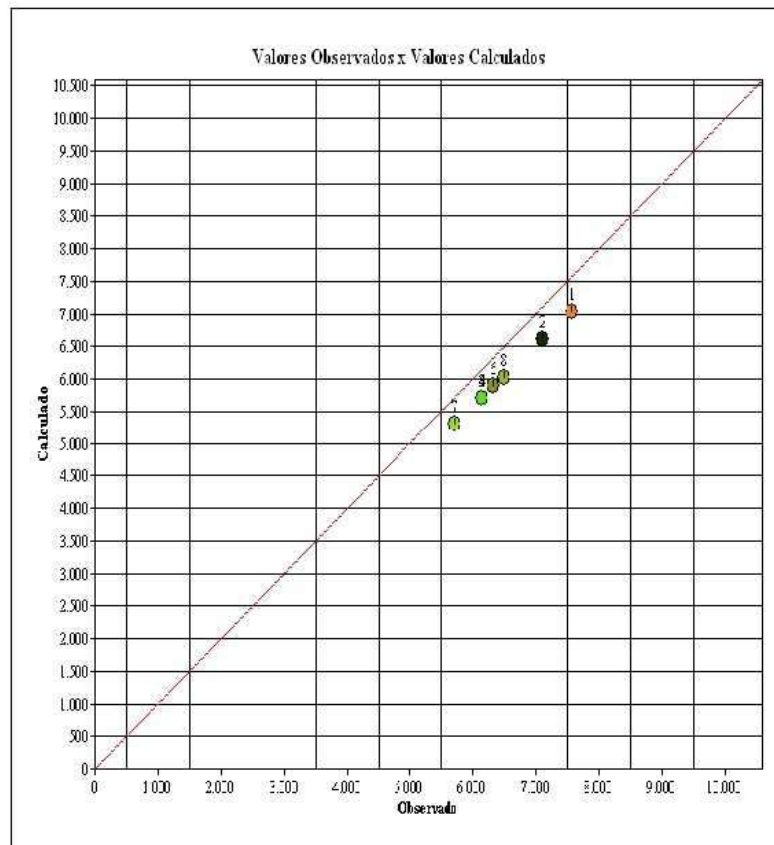
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani, 30	7.566,92	7.038,23	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani, 30	7.103,64	6.607,38	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani, 30	6.331,50	5.889,30	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani, 30	5.713,80	5.314,83	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani, 30	6.485,93	6.032,91	0,9302

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	7.038,23
2	7.103,64	6.607,38
3	6.146,19	5.716,96
4	6.146,19	5.716,96
5	6.146,19	5.716,96
6	6.331,50	5.889,30
7	5.713,80	5.314,83
8	6.485,93	6.032,91

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Waldir Modaffi  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04  
 Desvio Padrão : 598,66  
 - 30% : 4.518,53  
 + 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.004,19  
 Desvio Padrão : 556,76  
 - 30% : 4.202,93  
 + 30% : 7.805,45

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.004,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.725,66

INTERVALO MÁXIMO : 6.282,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.725,66

INTERVALO MÁXIMO : 6.282,72

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14\text{m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 174.962,10$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 175.000,00**  
**(Cento e setenta e cinco mil reais)**

**X - Imóvel 06:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 405 (atual nº 401), 4º Andar,  
Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de Guarulhos, Estado  
de São Paulo, matriculado sob nº 73.886, no Primeiro CRI de Guarulhos.**



## 10.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT N° 405 (atual n° 401)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o n° 401.

O Flat de n° 405 (atual n° 401) está localizado no 4° andar do Hotel Slaviero *e.xecutive Guarulhos*, matriculado sob n° 73.886, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

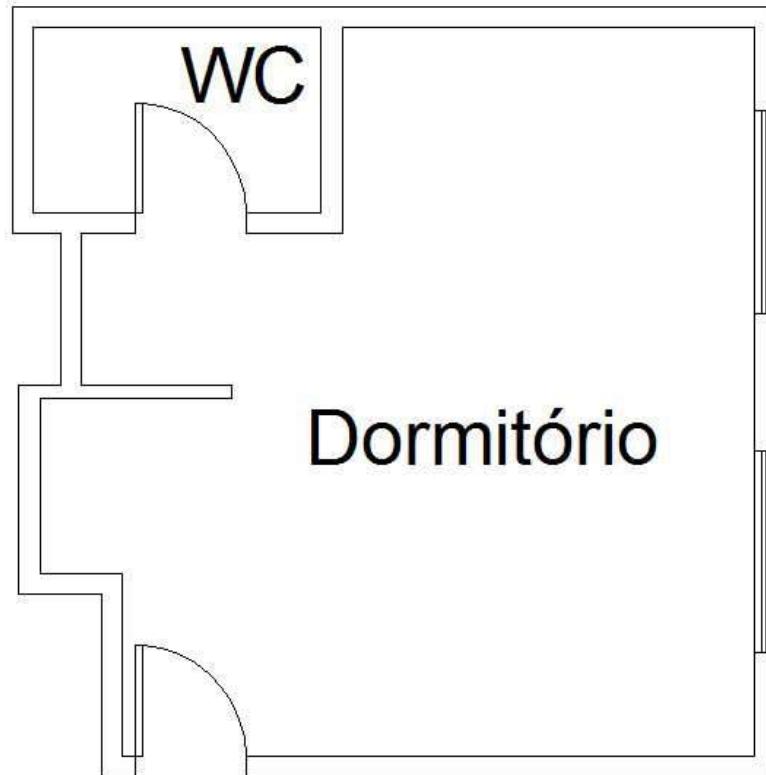
Se encontra em estado de conservação "regular", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

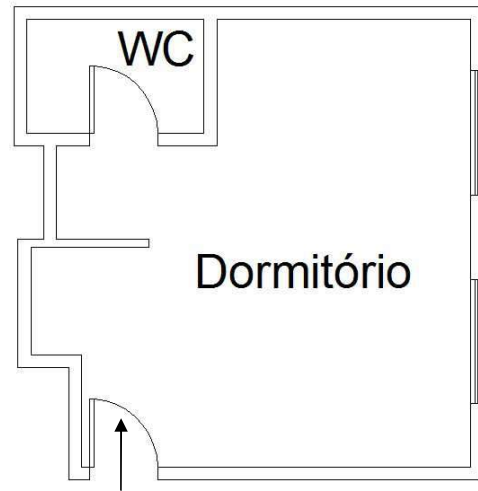
Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 405 (ATUAL Nº 401).

**FOTO 62**



**VISTA DA PORTA DO FLAT N° 405 (ATUAL N° 401).**

## FOTO 63

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

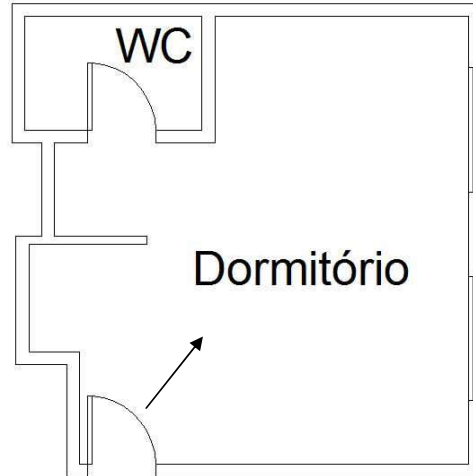
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



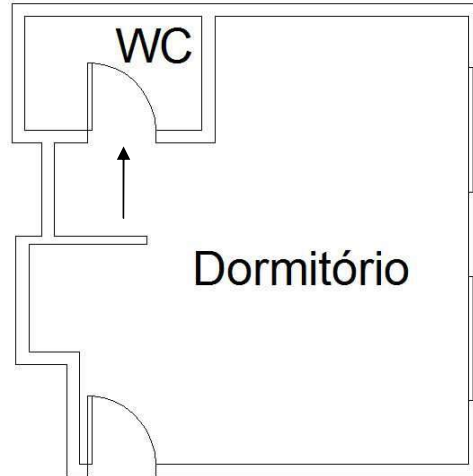
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT Nº 405 (ATUAL Nº 401).

## FOTO 64

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO DO FLAT Nº 405 (ATUAL Nº 401).

## 10.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT N° 405 (atual n° 401)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 6.004,19/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 6.004,19/m<sup>2</sup> (seis mil, quatro reais e dezenove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30      **DATA:** 15/11/2014

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9      PARCELA DE BENFEITOR 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Sem Índice  
Fora do Pool

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

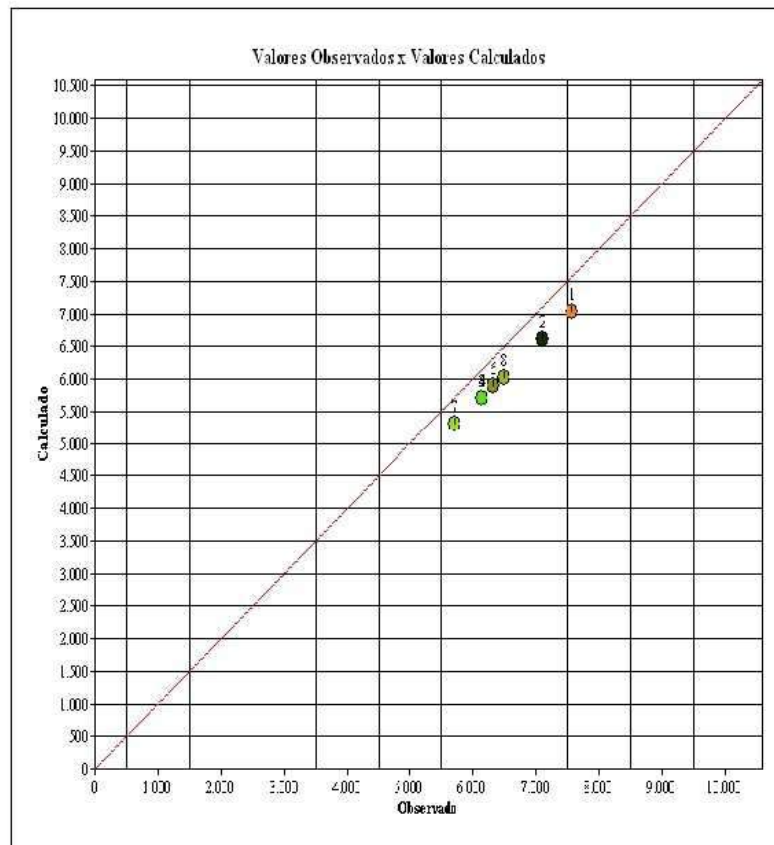
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani ,30	7.566,92	7.038,23	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani ,30	7.103,64	6.607,38	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani ,30	6.331,50	5.889,30	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani ,30	5.713,80	5.314,83	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani ,30	6.485,93	6.032,91	0,9302

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	7.038,23
2	7.103,64	6.607,38
3	6.146,19	5.716,96
4	6.146,19	5.716,96
5	6.146,19	5.716,96
6	6.331,50	5.889,30
7	5.713,80	5.314,83
8	6.485,93	6.032,91

## GRÁFICO DE DISPERSÃO





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Waldir Modaffi  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04  
 Desvio Padrão : 598,66  
 - 30% : 4.518,53  
 + 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.004,19  
 Desvio Padrão : 556,76  
 - 30% : 4.202,93  
 + 30% : 7.805,45

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.004,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.725,66

INTERVALO MÁXIMO : 6.282,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.725,66

INTERVALO MÁXIMO : 6.282,72

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14\text{m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 174.962,10$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 175.000,00**  
**(Cento e setenta e cinco mil reais)**

**XI - Imóvel 07:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 408 (atual nº 410), 4º Andar,  
Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de Guarulhos, Estado  
de São Paulo, matriculado sob nº 73.889, no Primeiro CRI de Guarulhos.**

### 11.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT Nº 408 (atual nº 410)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o nº 410.

O Flat de nº 408 (atual nº 410) está localizado no 4º andar do Hotel Slaviero *e.xecutive Guarulhos*, matriculado sob nº 73.889, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

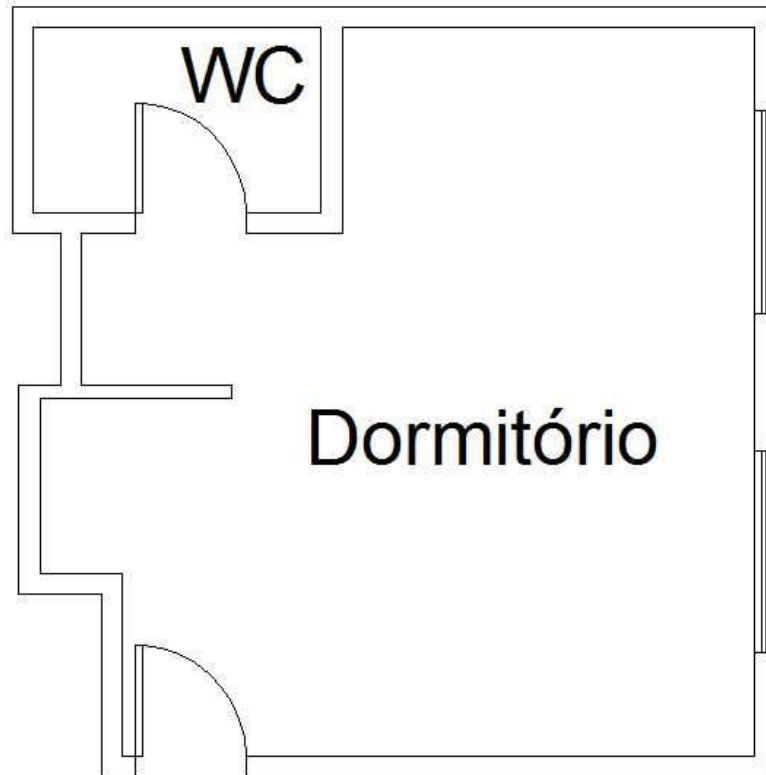
Se encontra em estado de conservação: "reparos simples"; possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

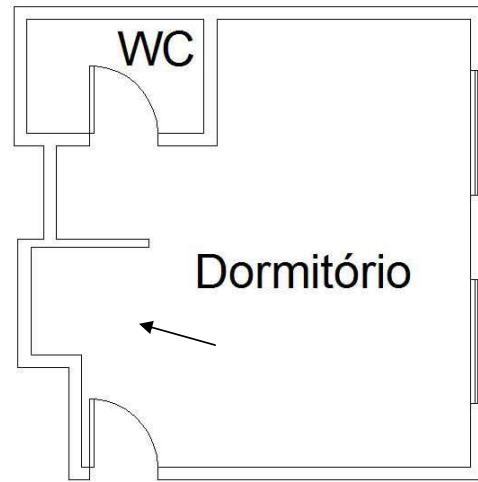
Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 408 (ATUAL Nº 410).

**FOTO 65**



**VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO FLAT Nº 408 (ATUAL Nº 410).**

## FOTO 66

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

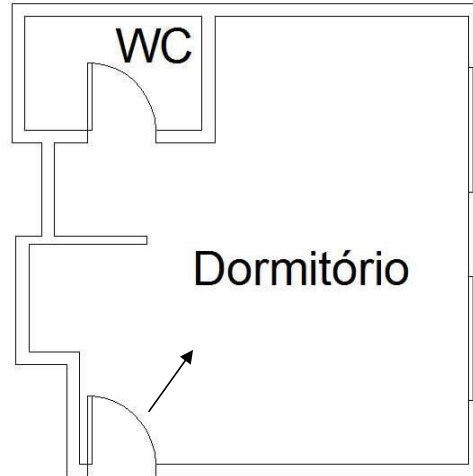
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



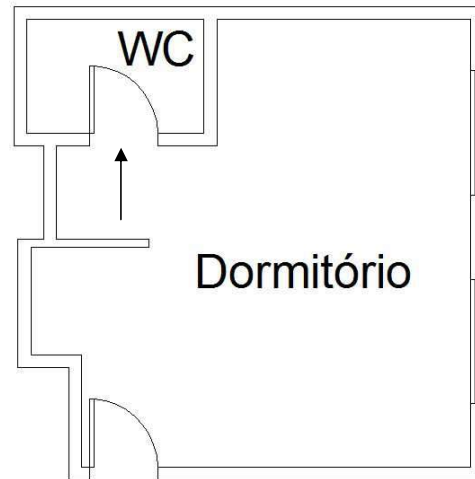
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT N° 408 (ATUAL N° 410).

## FOTO 67

PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO ARMÁRIO E DA ENTRADA DO BANHEIRO  
DO FLAT N° 408 (ATUAL N° 410).**



## 11.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT N° 408 (atual n° 410)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 5.363,74/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 5.363,74/m<sup>2</sup> (cinco mil, trezentos e sessenta e três reais e setenta e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30      **DATA:** 15/11/2014

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9      PARCELA DE BENFEITOR 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Sem Índice  
Fora do Pool

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	<b>Estado de Conservação</b> E - REPAROS SIMPLES apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

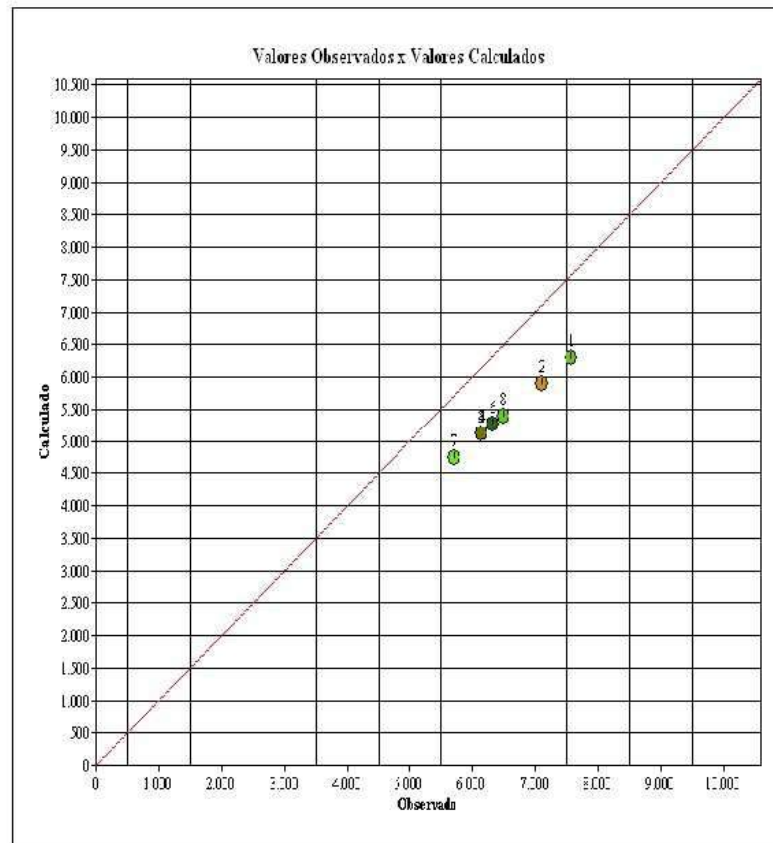
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani ,30	7.566,92	6.287,46	0,8309
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani ,30	7.103,64	5.902,58	0,8309
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.107,15	0,8309
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.107,15	0,8309
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.107,15	0,8309
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani ,30	6.331,50	5.261,10	0,8309
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani ,30	5.713,80	4.747,92	0,8310
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani ,30	6.485,93	5.389,39	0,8309

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	6.287,46
2	7.103,64	5.902,58
3	6.146,19	5.107,15
4	6.146,19	5.107,15
5	6.146,19	5.107,15
6	6.331,50	5.261,10
7	5.713,80	4.747,92
8	6.485,93	5.389,39

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Baizani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Walmir Modaffi  
 Área terreno m²: 6.500,00      Edificação m²: 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04  
 Desvio Padrão : 598,66  
 - 30% : 4.518,53  
 + 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.363,74  
 Desvio Padrão : 497,36  
 - 30% : 3.754,61  
 + 30% : 6.972,86

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.363,74

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.114,92

INTERVALO MÁXIMO : 5.612,56

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.114,92

INTERVALO MÁXIMO : 5.612,56

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 5.363,74/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14 \text{ m}^2 + 0,5 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 5.363,74/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 156.299,38$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 156.300,00**

**(Cento e cinquenta e três mil e trezentos reais)**

**XII - Imóvel 08:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 409, 4º Andar, Hotel Slaviero  
Executive Guarulhos, Centro, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo,  
matriculado sob nº 73.890, no Primeiro CRI de Guarulhos.**

## 12.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT Nº 409

O Flat nº 409 está localizado no 4º andar do Hotel Slaviero executive Guarulhos, matriculado sob nº 73.890, no Primeiro CRI de Guarulhos. matriculado sob nº 73.861, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está dentro do "pool".

Se encontra em estado de conservação "regular", possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

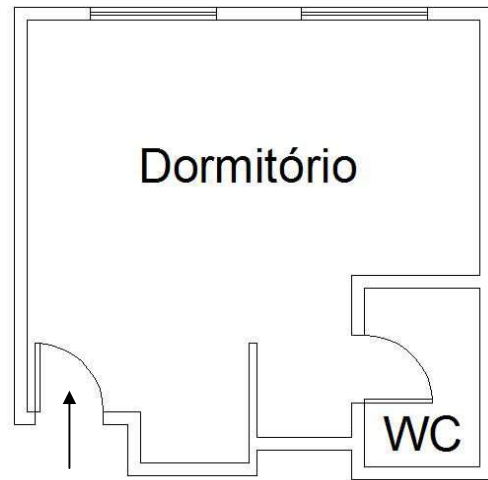
As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 409.



FOTO 68



VISTA DA PORTA DO FLAT N° 409.

FOTO 69

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

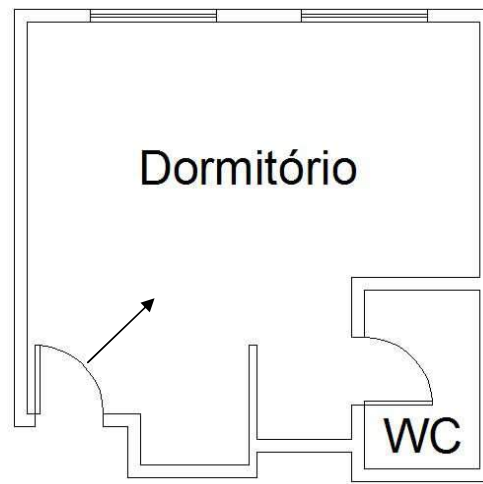
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



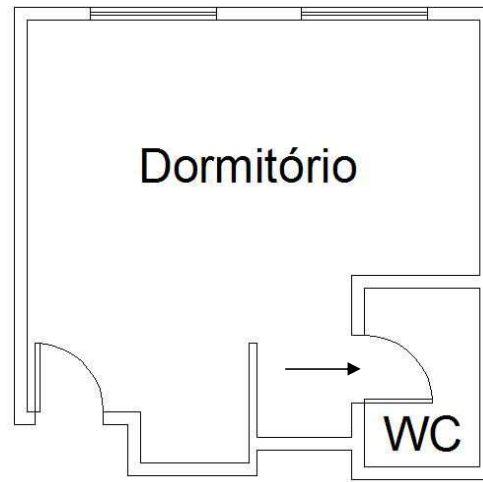
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT N° 409.

FOTO 70

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



## VISTA DO BANHEIRO DO FLAT Nº 409.

### 12.2 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS DO FLAT Nº 409

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.1 - Elementos comparativos dentro do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 6.254,09/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 6.254,09/m<sup>2</sup> (seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

#### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Guarulhos - Centro - Rua Ratael Baizani, 30/32

DATA : 15/11/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice  
Dentro do Pool

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

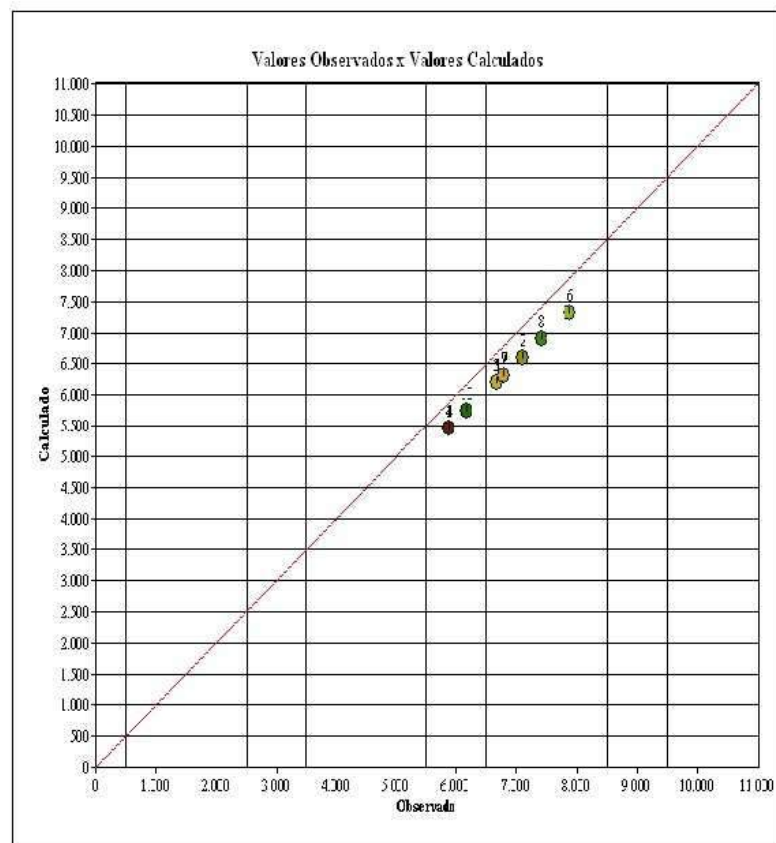
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

<b>Núm.</b>	<b>Endereço</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Homogeneização</b>	<b>Varição</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Rafael Balzani ,30	5.868,22	5.458,45	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Rafael Balzani ,30	7.103,64	6.607,38	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Rafael Balzani ,30	6.671,24	6.205,26	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Rafael Balzani ,30	5.868,22	5.458,45	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Rafael Balzani ,30	6.671,24	6.205,26	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Rafael Balzani ,30	7.875,77	7.325,47	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Rafael Balzani ,30	6.794,78	6.320,15	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Rafael Balzani ,30	7.412,49	6.894,62	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Rafael Balzani ,30	6.794,78	6.320,15	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Rafael Balzani ,30	6.177,08	5.745,68	0,9302

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.868,22	5.458,45
2	7.103,64	6.607,38
3	6.671,24	6.205,26
4	5.868,22	5.458,45
5	6.671,24	6.205,26
6	7.875,77	7.325,47
7	6.794,78	6.320,15
8	7.412,49	6.894,62
9	6.794,78	6.320,15
10	6.177,08	5.745,68

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : /eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.723,75  
 Desvio Padrão : 643,27  
 - 30% : 4.706,62  
 + 30% : 8.740,87

Coefficiente de Variação : 9,5700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.254,09  
 Desvio Padrão : 598,24  
 - 30% : 4.377,86  
 + 30% : 8.130,31

Coefficiente de Variação : 9,5700

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11	
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 checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos 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: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.254,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.992,45

INTERVALO MÍNIMO : 5.992,45

INTERVALO MÁXIMO : 6.515,73

INTERVALO MÁXIMO : 6.515,73

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■



Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 6.254,09/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14\text{m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 6.254,09/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 182.244,18$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 182.000,00**  
**(Cento e oitenta e dois mil reais)**

### **XIII - Imóvel 09:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 604 (atual nº 602), 6º Andar,  
Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de Guarulhos, Estado  
de São Paulo, matriculado sob nº 73.909, no Primeiro CRI de Guarulhos.**

### 13.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT N° 604 (atual n° 602)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o n° 602.

O Flat de n° 604 (atual n° 602) está localizado no 6° andar do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, matriculado sob n° 73.909, no Primeiro CRI de Guarulhos, matriculado sob n° 73.861, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

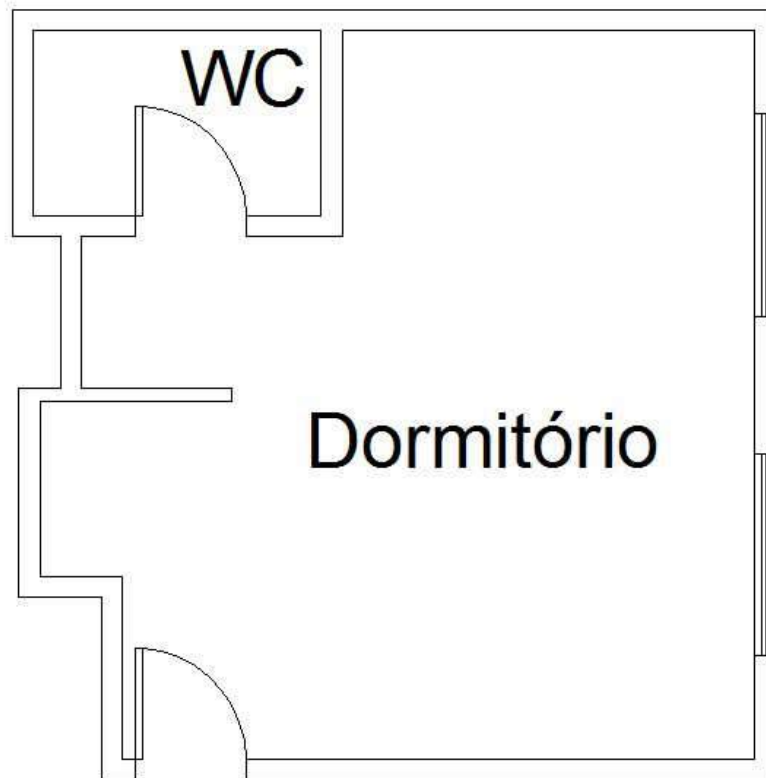
Se encontra em estado de conservação: "reparos simples a importantes"; possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

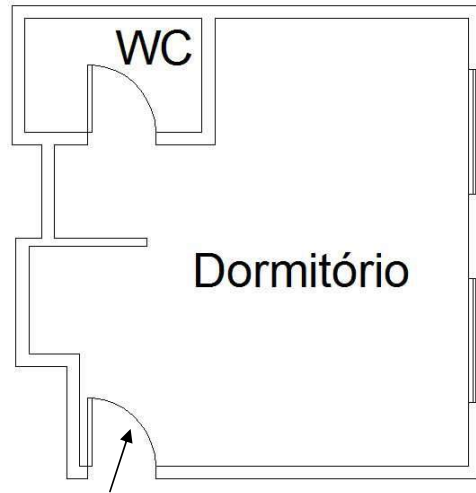
Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 604 (ATUAL Nº 602).

FOTO 71



VISTA DA PORTA DO FLAT N° 604 (ATUAL N° 602).

FOTO 72

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

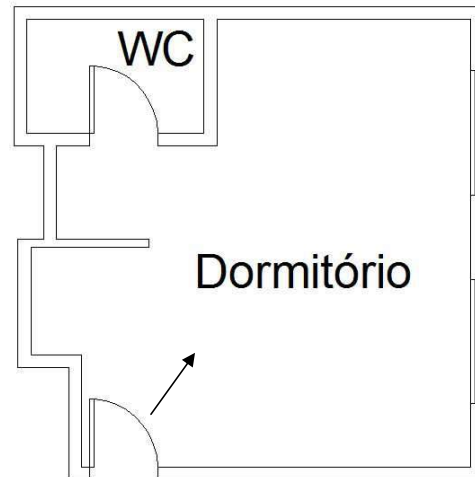
PISO: *Contra piso.*

PAREDE(S): *Pintura látex sobre argamassa.*

TETO: *Pintura látex sobre argamassa.*

PORTA(S): *Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).*

JANELA(S): *Alumínio com vidro.  
Projetante.*



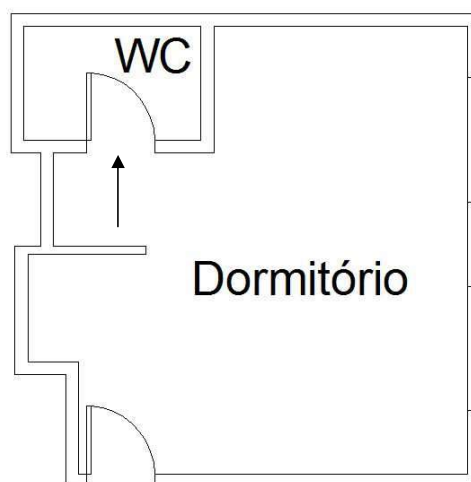
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT N° 604 (ATUAL N° 602).

FOTO 73

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



## VISTA DO BANHEIRO DO FLAT N° 604 (ATUAL N° 602).

### 13.2 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS DO FLAT N° 604 (atual n° 602)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do pool".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 4.740,59/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.740,59/m<sup>2</sup> (quatro mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de



Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

#### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30 DATA : 15/11/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice  
Fora do Pool

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

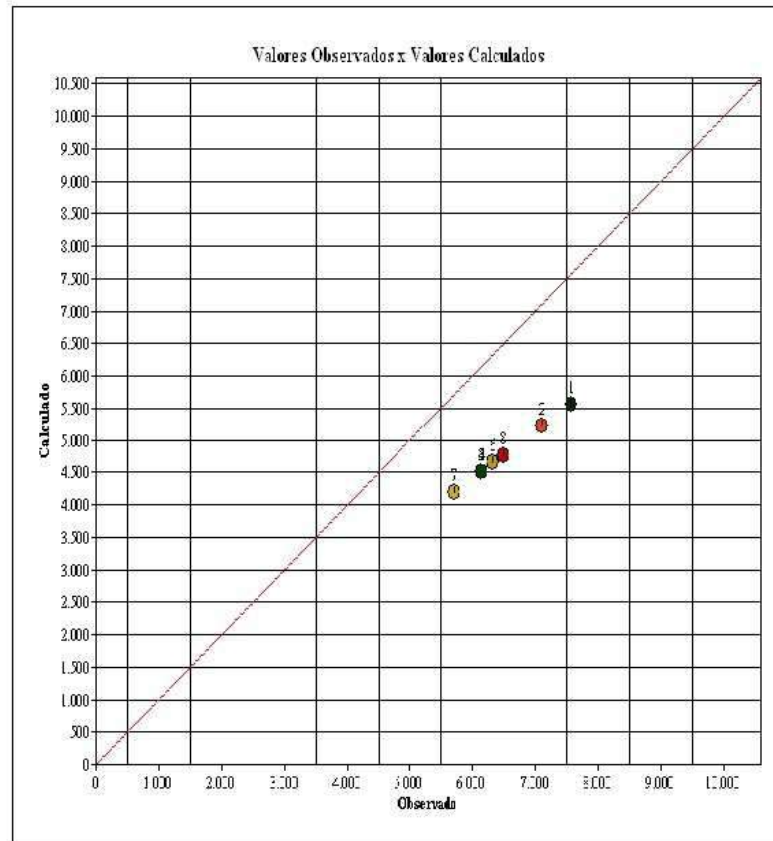
#### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani ,30	7.566,92	5.556,98	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani ,30	7.103,64	5.216,82	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani ,30	6.331,50	4.649,88	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani ,30	5.713,80	4.196,33	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani ,30	6.485,93	4.763,27	0,7344

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	5.556,98
2	7.103,64	5.216,82
3	6.146,19	4.513,81
4	6.146,19	4.513,81
5	6.146,19	4.513,81
6	6.331,50	4.649,88
7	5.713,80	4.196,33
8	6.485,93	4.763,27

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04  
 Desvio Padrão : 598,66  
 - 30% : 4.518,53  
 + 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.740,59  
 Desvio Padrão : 439,57  
 - 30% : 3.318,41  
 + 30% : 6.162,77

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### 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 checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as carac 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.740,59

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,68

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,69

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,50

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,49

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14 \text{ m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 138.140,79$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 138.150,00**  
**(Cento e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais)**

#### **XIV - Imóvel 10:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 605 (atual nº 601), 6º Andar,  
Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de Guarulhos, Estado  
de São Paulo, matriculado sob nº 73.910, no Primeiro CRI de Guarulhos.**

#### 14.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT N° 605 (atual n° 601)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o n° 601.

O Flat de n° 605 (atual n° 601) está localizado no 6° andar do Hotel Slaviero *e.xecutive Guarulhos*, matriculado sob n° 73.910, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

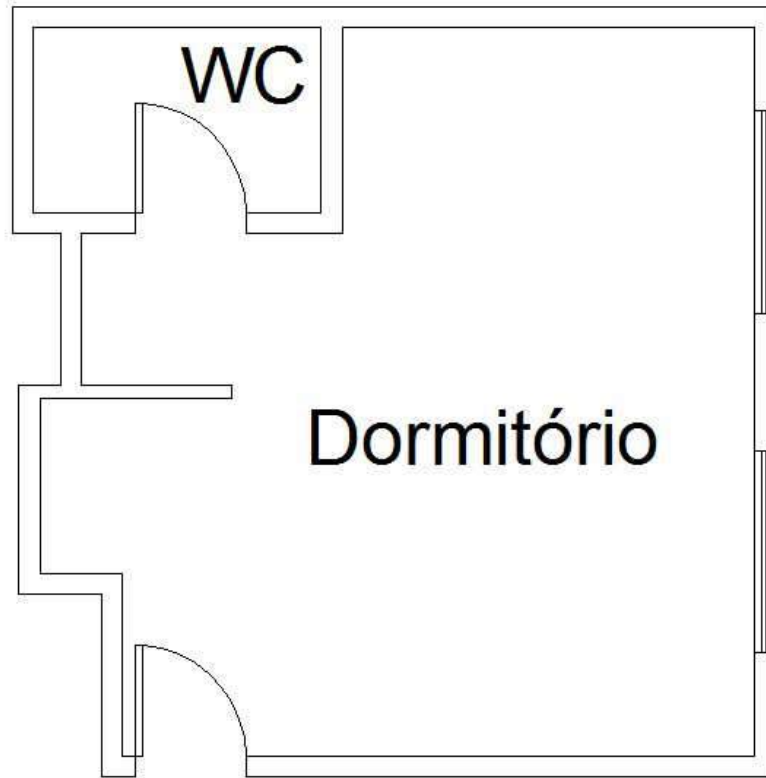
Se encontra em estado de conservação: "reparos simples a importantes"; possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

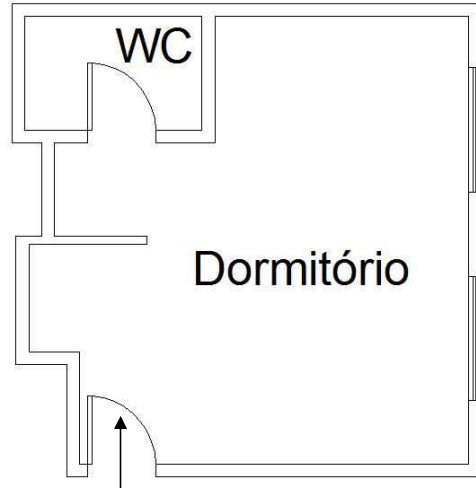
As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 605 (ATUAL Nº 601).



**FOTO 74**



**VISTA DA PORTA DO FLAT N° 605 (ATUAL N° 601).**

## FOTO 75

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

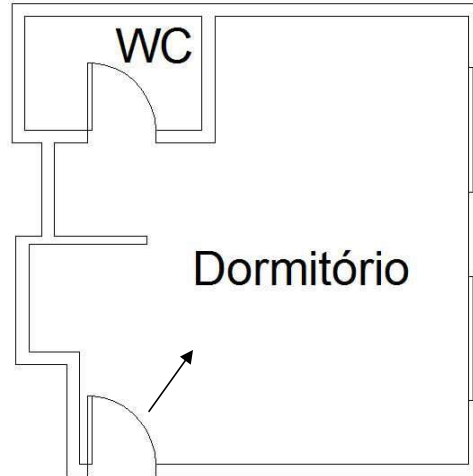
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



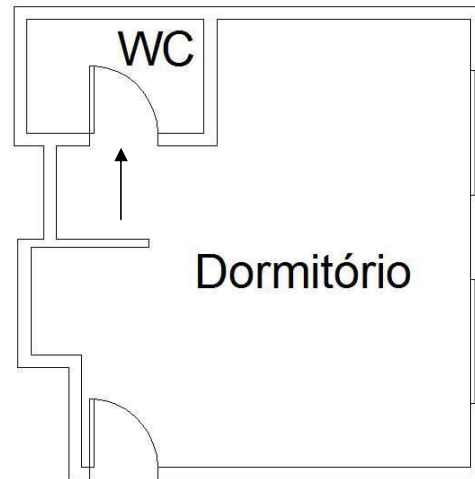
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT Nº 605 (ATUAL Nº 601).

## FOTO 76

PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO DO FLAT N° 605 (ATUAL N° 601).

## 14.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT N° 605 (atual n° 601)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qm_f = R\$ 4.740,59/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.740,59/m<sup>2</sup> (quatro mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30      **DATA:** 15/11/2014

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9      PARCELA DE BENFEITOR 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Sem Índice  
Fora do Pool

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

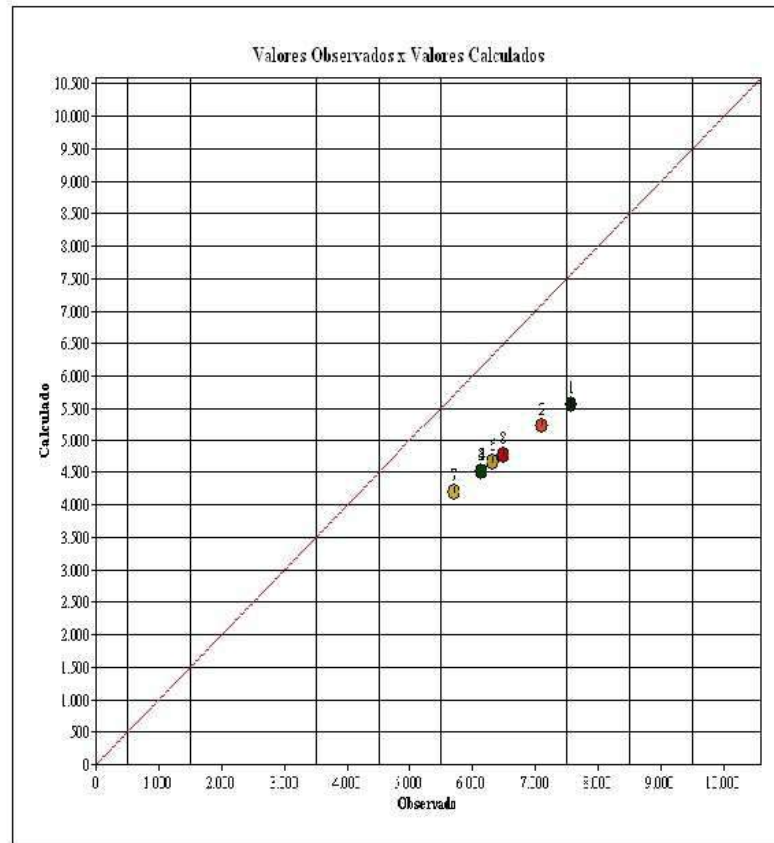
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani, 30	7.566,92	5.556,98	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani, 30	7.103,64	5.216,82	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani, 30	6.331,50	4.649,88	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani, 30	5.713,80	4.196,33	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani, 30	6.485,93	4.763,27	0,7344

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	5.556,98
2	7.103,64	5.216,82
3	6.146,19	4.513,81
4	6.146,19	4.513,81
5	6.146,19	4.513,81
6	6.331,50	4.649,88
7	5.713,80	4.196,33
8	6.485,93	4.763,27

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04  
 Desvio Padrão : 598,66  
 - 30% : 4.518,53  
 + 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.740,59  
 Desvio Padrão : 439,57  
 - 30% : 3.318,41  
 + 30% : 6.162,77

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### 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 checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as carac 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.740,59

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,68

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,69

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,50

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,49

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14 \text{ m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 138.140,79$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 138.150,00**  
**(Cento e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais)**



**XV - Imóvel 11:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 1.010 (atual nº 1.008),  
10º Andar, Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de  
Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 73.963, no Primeiro  
CRI de Guarulhos.**

## 15.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT Nº 1.010 (atual nº 1.008)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o nº 1.010.

O Flat de nº 1.010 (atual nº 1.008) está localizado no 10º andar do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, matriculado sob nº 73.963, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

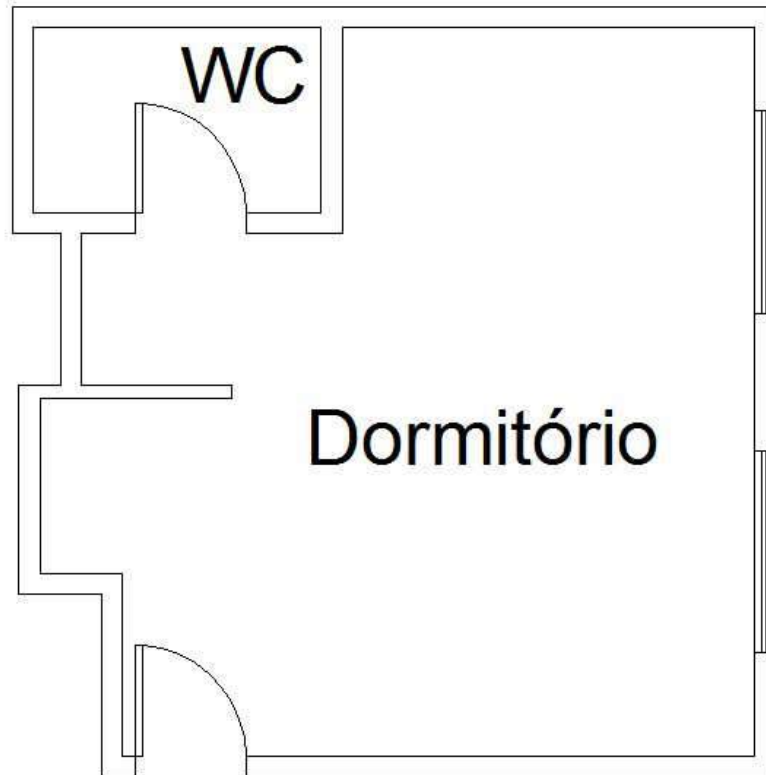
Se encontra em estado de conservação: "reparos simples a importantes"; possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

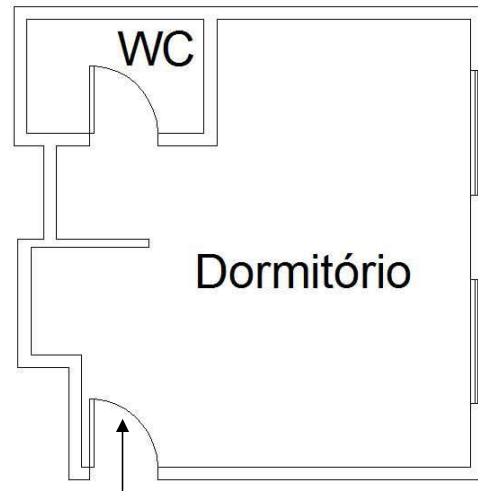
Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 1.010 (ATUAL Nº 1.008).

**FOTO 77**



**VISTA DA PORTA DO FLAT Nº 1.010 (ATUAL Nº 1.008).**

## FOTO 78

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

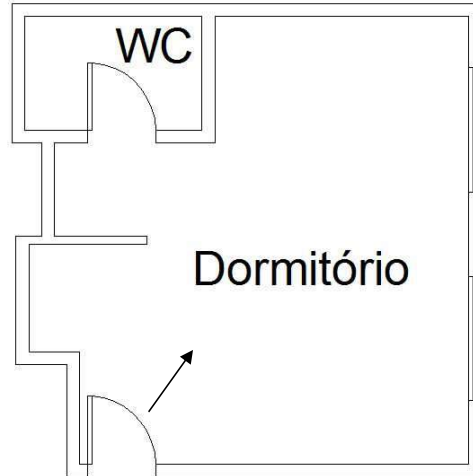
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



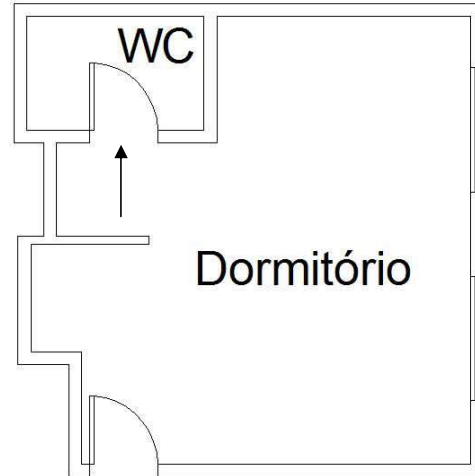
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT Nº 1.010 (ATUAL Nº 1.008).

## FOTO 79

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO DO FLAT Nº 1.010 (ATUAL Nº 1.008).

## 15.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT Nº 1.010 (atual nº 1.008)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 4.740,59/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.740,59/m<sup>2</sup> (quatro mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30 DATA : 15/11/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice  
Fora do Pool

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

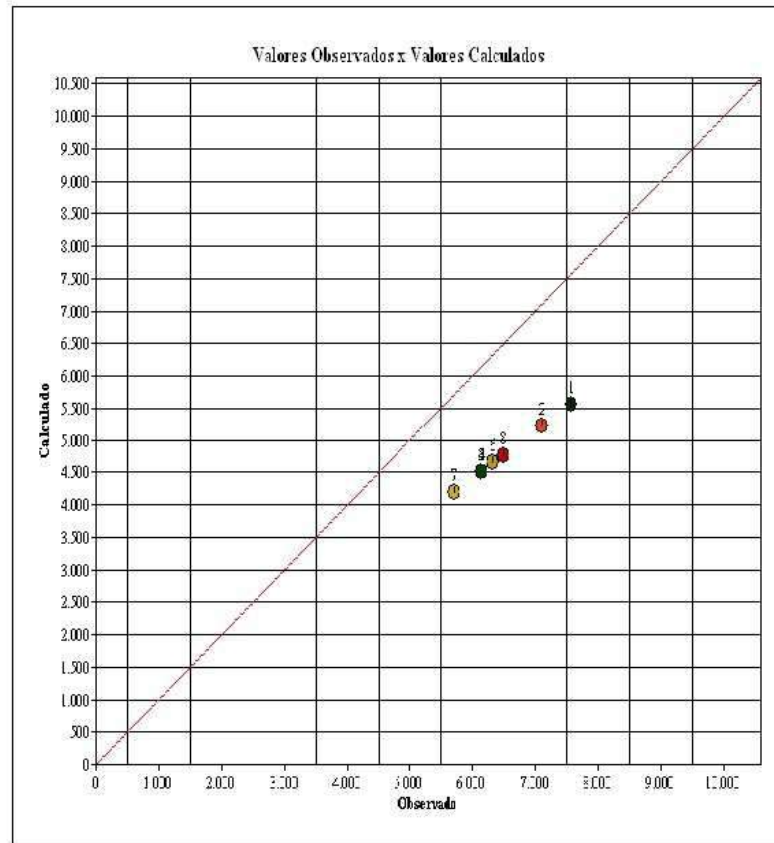
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani, 30	7.566,92	5.556,98	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani, 30	7.103,64	5.216,82	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani, 30	6.331,50	4.649,88	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani, 30	5.713,80	4.196,33	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani, 30	6.485,93	4.763,27	0,7344

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	5.556,98
2	7.103,64	5.216,82
3	6.146,19	4.513,81
4	6.146,19	4.513,81
5	6.146,19	4.513,81
6	6.331,50	4.649,88
7	5.713,80	4.196,33
8	6.485,93	4.763,27



## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04  
 Desvio Padrão : 598,66  
 - 30% : 4.518,53  
 + 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.740,59  
 Desvio Padrão : 439,57  
 - 30% : 3.318,41  
 + 30% : 6.162,77

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### 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 checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as carac 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.740,59

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,68

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,69

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,50

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,49

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14 \text{ m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 138.140,79$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 138.150,00**  
**(Cento e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais)**

**XVI - Imóvel 12:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 1.411 (atual nº 1.407),  
14º Andar, Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de  
Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 74.012, no Primeiro  
CRI de Guarulhos.**

## 16.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT Nº 1.411 (atual nº 1.407)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o nº 1.407.

O Flat de nº 1.411 (atual nº 1.407) está localizado no 14º andar do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, matriculado sob nº 74.012, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

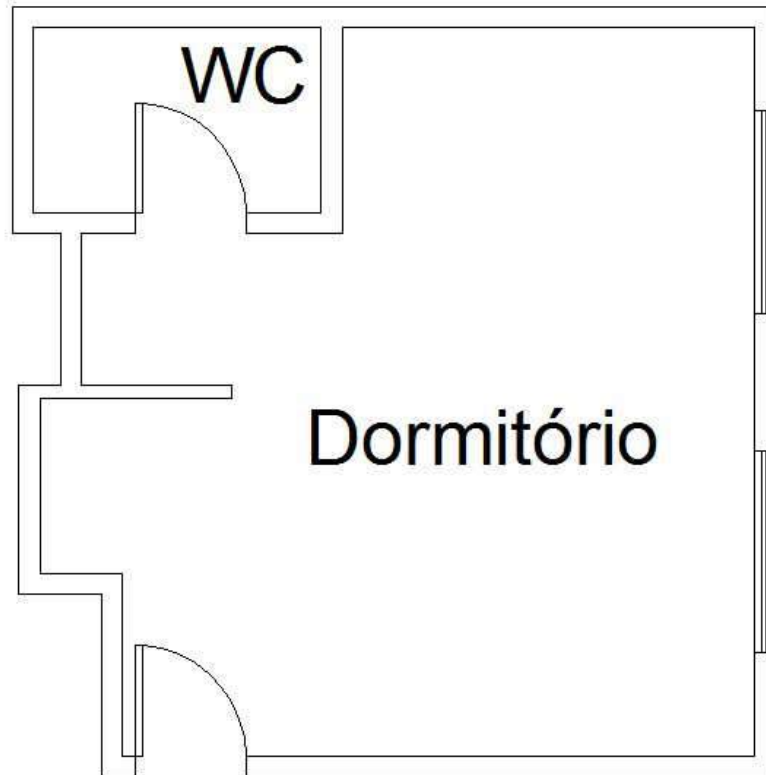
Se encontra em estado de conservação: "reparos simples a importantes"; possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

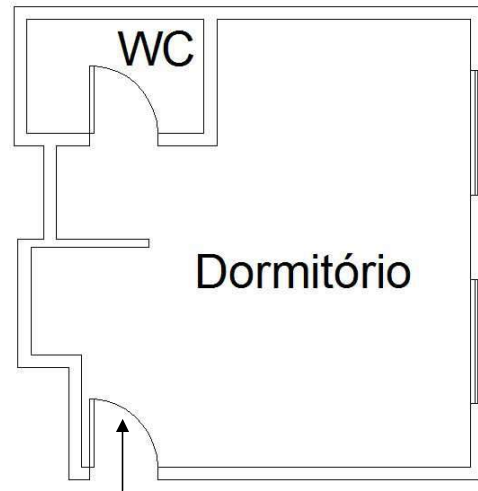
Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 1.411 (ATUAL Nº 1.407).

**FOTO 80**



**VISTA DA PORTA DO FLAT Nº 1.411 (ATUAL Nº 1.407).**

## FOTO 81

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

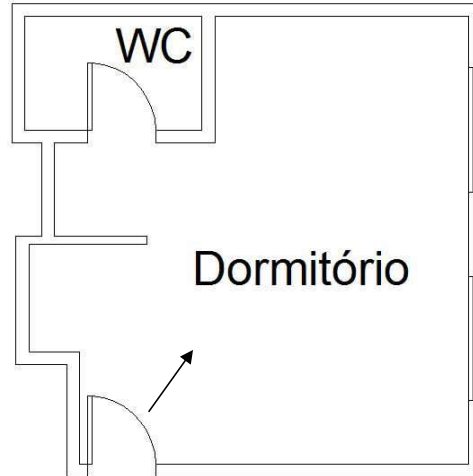
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

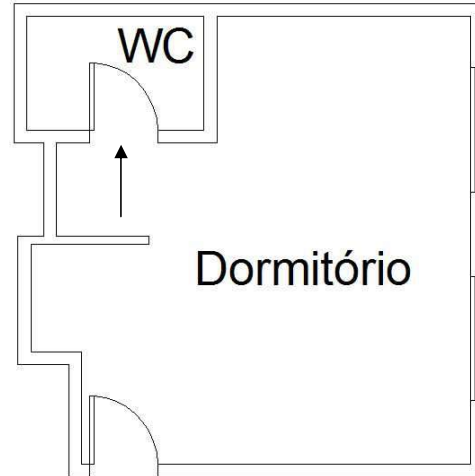


VISTA DO FLAT Nº 1.411 (ATUAL Nº 1.407).

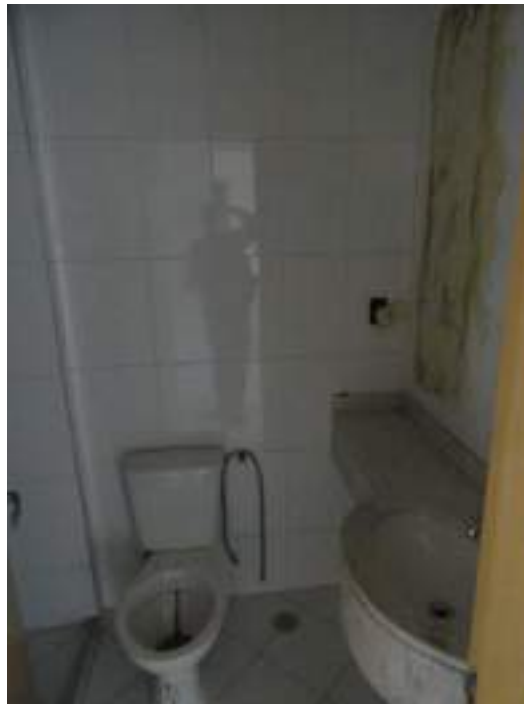


## FOTO 82

PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO DO FLAT Nº 1.411 (ATUAL Nº 1.407).

## 16.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT Nº 1.411 (atual nº 1.407)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 4.740,59/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.740,59/m<sup>2</sup> (quatro mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30 DATA : 15/11/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice  
Fora do Pool

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

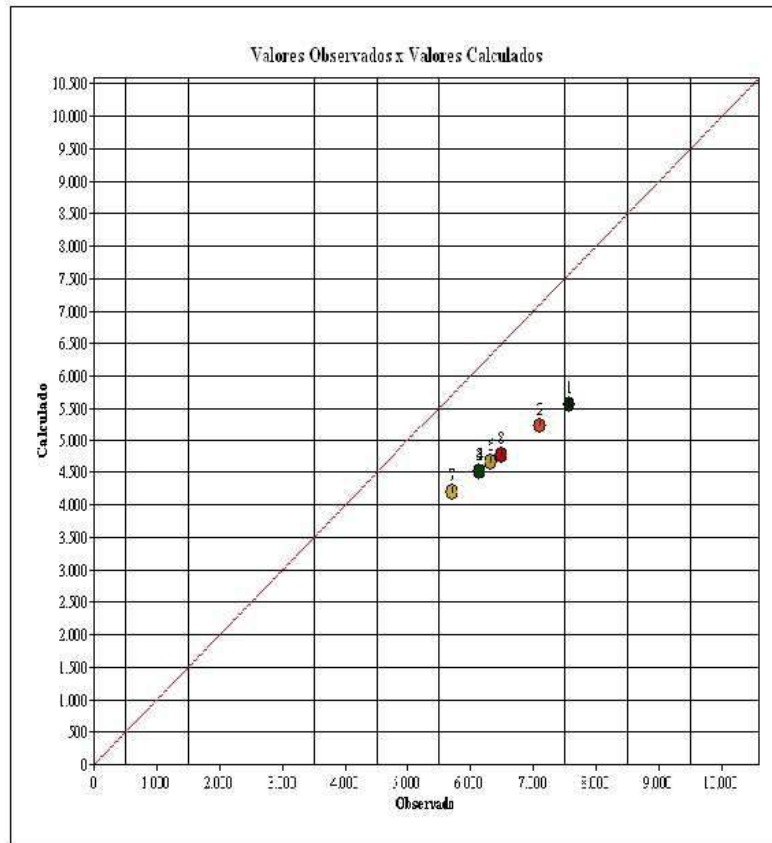
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani, 30	7.566,92	5.556,98	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani, 30	7.103,64	5.216,82	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani, 30	6.331,50	4.649,88	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani, 30	5.713,80	4.196,33	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani, 30	6.485,93	4.763,27	0,7344

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	5.556,98
2	7.103,64	5.216,82
3	6.146,19	4.513,81
4	6.146,19	4.513,81
5	6.146,19	4.513,81
6	6.331,50	4.649,88
7	5.713,80	4.196,33
8	6.485,93	4.763,27

GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP

Data : 15/11/2014

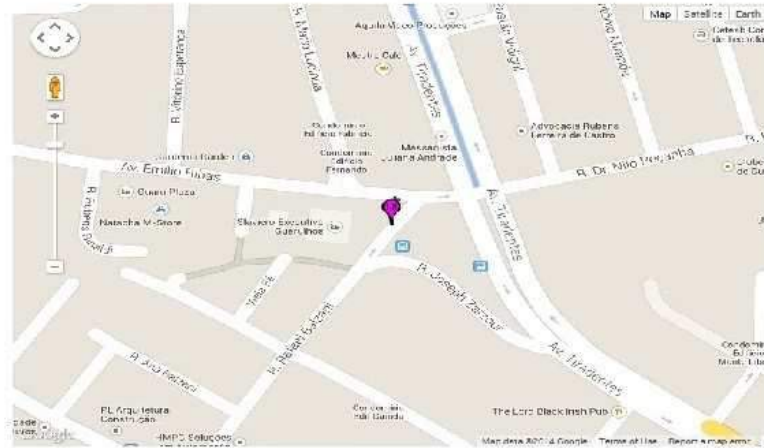
Cliente : Eng. Walmir Modotti

Área terreno m² : 6.500,00

Edificação m² : 29,14

Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04

Desvio Padrão : 598,66

- 30% : 4.518,53

+ 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.740,59

Desvio Padrão : 439,57

- 30% : 3.318,41

+ 30% : 6.162,77

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### 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 checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as carac 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.740,59

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,68

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,69

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,50

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,49

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14 \text{ m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 138.140,79$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 138.150,00**  
**(Cento e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais)**

**XVII - Imóvel 13:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 1.508 (atual nº 1.510),  
14º Andar, Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de  
Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 74.021, no Primeiro  
CRI de Guarulhos.**

## 17.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT Nº 1.508 (atual nº 1.510)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o nº 1.510.

O Flat de nº 1.508 (atual nº 1.510) está localizado no 15º andar do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, matriculado sob nº 74.021, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

Se encontra em estado de conservação: "regular"; possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

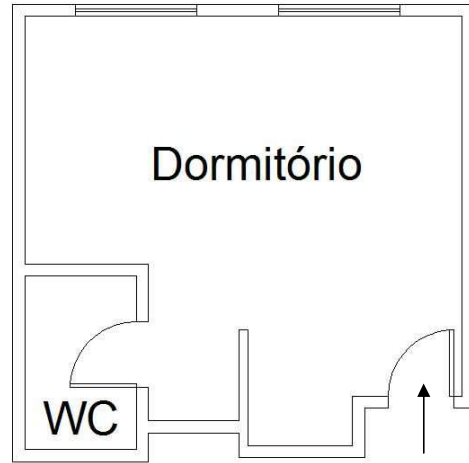
As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:





CROQUI DO FLAT Nº 1.508 (ATUAL Nº 1.510).

**FOTO 83**



**VISTA DA PORTA DO FLAT Nº 1.508 (ATUAL Nº 1.510).**

## FOTO 84

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

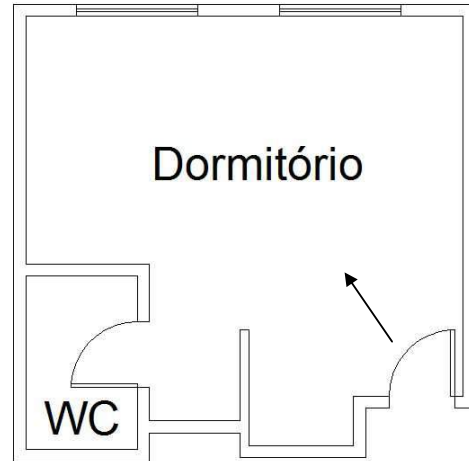
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT Nº 1.508 (ATUAL Nº 1.510).

## FOTO 85

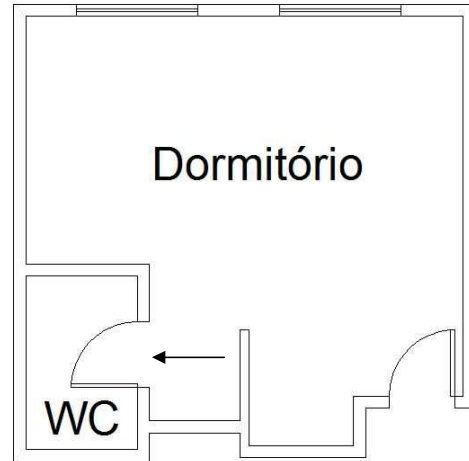
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO FLAT Nº 1.508 (ATUAL Nº 1.510).

## 17.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT Nº 1.508 (atual nº 1.510)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 6.004,19/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 6.004,19/m<sup>2</sup> (seis mil, quatro reais e dezenove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30      **DATA:** 15/11/2014

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9      PARCELA DE BENFEITOR 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Sem Índice  
Fora do Pool

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

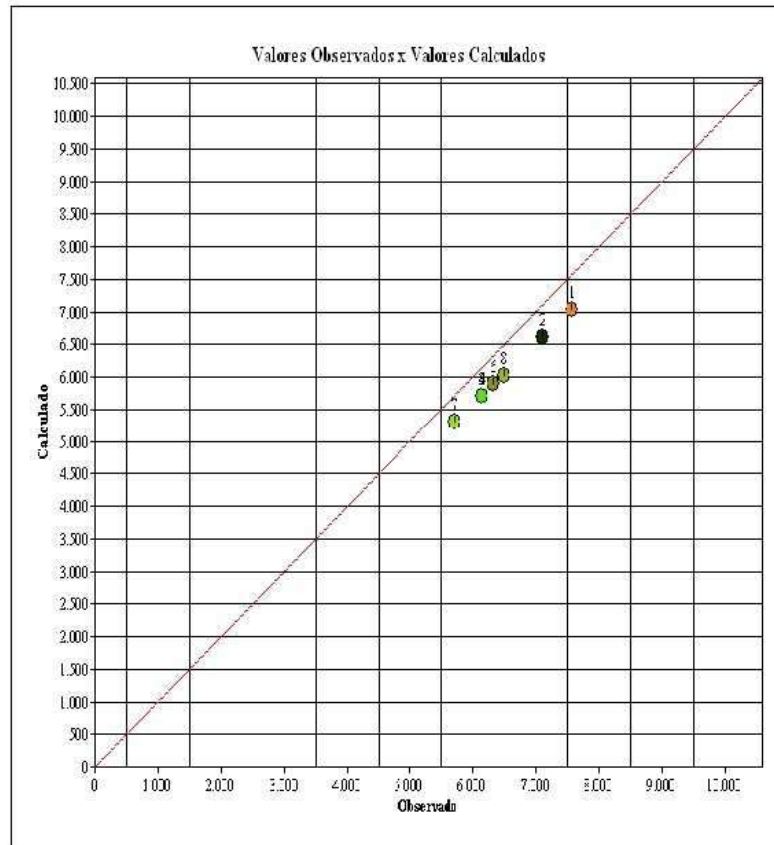
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani ,30	7.566,92	7.038,23	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani ,30	7.103,64	6.607,38	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani ,30	6.331,50	5.889,30	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani ,30	5.713,80	5.314,83	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani ,30	6.485,93	6.032,91	0,9302

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	7.038,23
2	7.103,64	6.607,38
3	6.146,19	5.716,96
4	6.146,19	5.716,96
5	6.146,19	5.716,96
6	6.331,50	5.889,30
7	5.713,80	5.314,83
8	6.485,93	6.032,91

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

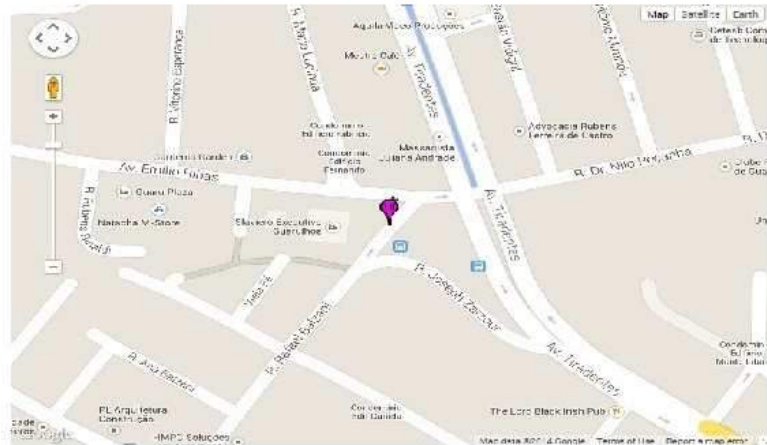


## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Waldir Modaffi  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04  
 Desvio Padrão : 598,66  
 - 30% : 4.518,53  
 + 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.004,19  
 Desvio Padrão : 556,76  
 - 30% : 4.202,93  
 + 30% : 7.805,45

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.004,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.725,66

INTERVALO MÁXIMO : 6.282,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.725,66

INTERVALO MÁXIMO : 6.282,72

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14\text{m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 174.962,10$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 175.000,00**  
**(Cento e setenta e cinco mil reais)**

**XVIII - Imóvel 14:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 1.606 (atual nº 1.612),  
16º Andar, Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de  
Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 74.031, no Primeiro  
CRI de Guarulhos.**

## 18.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT Nº 1.606 (atual nº 1.612)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o nº 1.612.

O Flat de nº 1.606 (atual nº 1.612) está localizado no 16º andar do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, matriculado sob nº 74.031, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

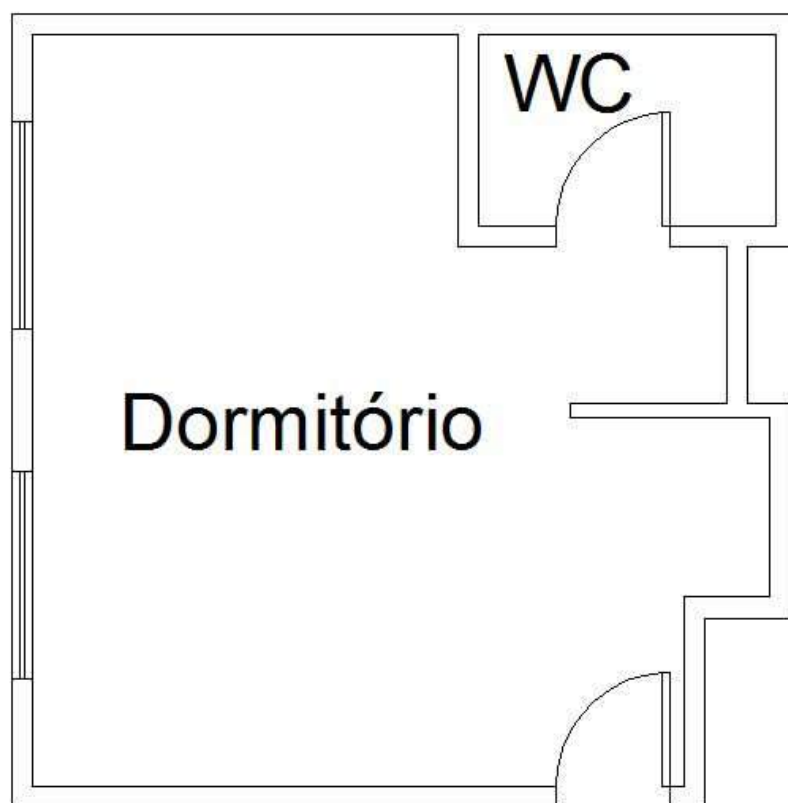
Se encontra em estado de conservação: "regular"; possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

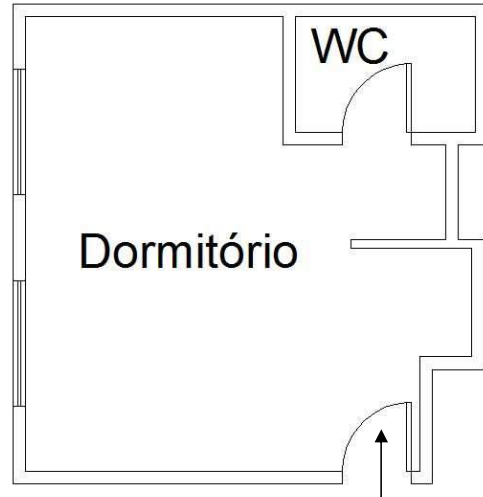
Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 1.606 (ATUAL Nº 1.612).

**FOTO 86**



**VISTA DA PORTA DO FLAT N° 1.606 (ATUAL N° 1.612).**

## FOTO 87

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

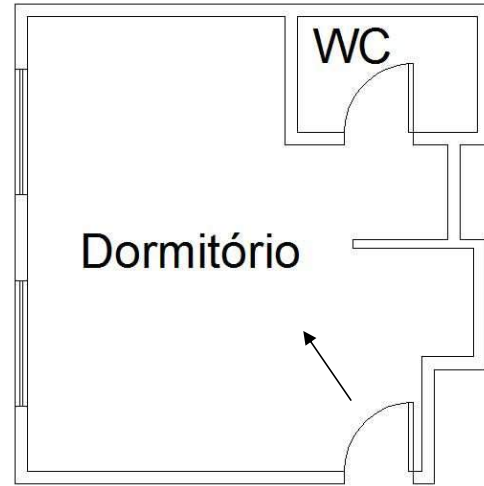
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT Nº 1.606 (ATUAL Nº 1.612).

## FOTO 88

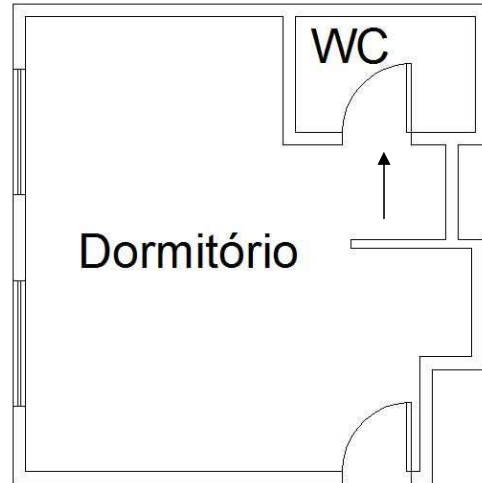
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO FLAT Nº 1.606 (ATUAL Nº 1.612).

## 18.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT Nº 1.606 (atual nº 1.612)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 6.004,19/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 6.004,19/m<sup>2</sup> (seis mil, quatro reais e dezenove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30      **DATA:** 15/11/2014

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9      PARCELA DE BENFEITOR 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Sem Índice.  
Fora do Pool

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

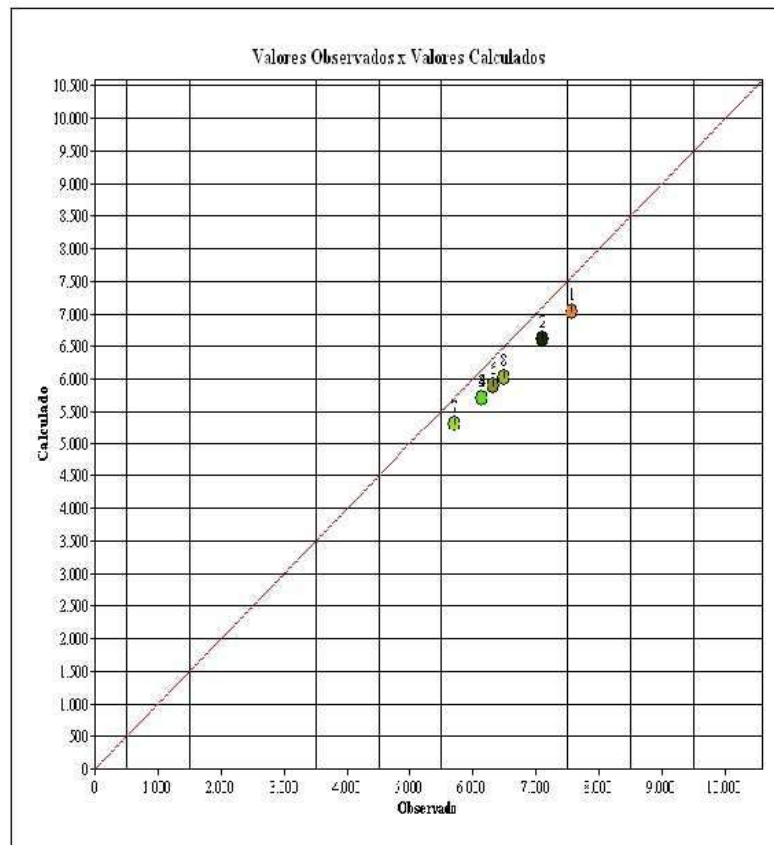
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani ,30	7.566,92	7.038,23	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani ,30	7.103,64	6.607,38	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani ,30	6.331,50	5.889,30	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani ,30	5.713,80	5.314,83	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani ,30	6.485,93	6.032,91	0,9302

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	7.038,23
2	7.103,64	6.607,38
3	6.146,19	5.716,96
4	6.146,19	5.716,96
5	6.146,19	5.716,96
6	6.331,50	5.889,30
7	5.713,80	5.314,83
8	6.485,93	6.032,91

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Walmir Modaffi  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04

Desvio Padrão : 598,66

- 30% : 4.518,53

+ 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.004,19

Desvio Padrão : 556,76

- 30% : 4.202,93

+ 30% : 7.805,45

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>
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"/>
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"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.004,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.725,66

INTERVALO MÁXIMO : 6.282,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.725,66

INTERVALO MÁXIMO : 6.282,72

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14\text{m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 174.962,10$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 175.000,00**  
**(Cento e setenta e cinco mil reais)**

**XIX - Imóvel 15:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 1.611 (atual nº 1.607),  
16º Andar, Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de  
Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 74.036, no Primeiro  
CRI de Guarulhos.**

## 19.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT Nº 1.611 (atual nº 1.607)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o nº 1.607.

O Flat de nº 1.611 (atual nº 1.607) está localizado no 16º andar do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, matriculado sob nº 74.036, no Primeiro CRI de Guarulhos e está fora do "pool".

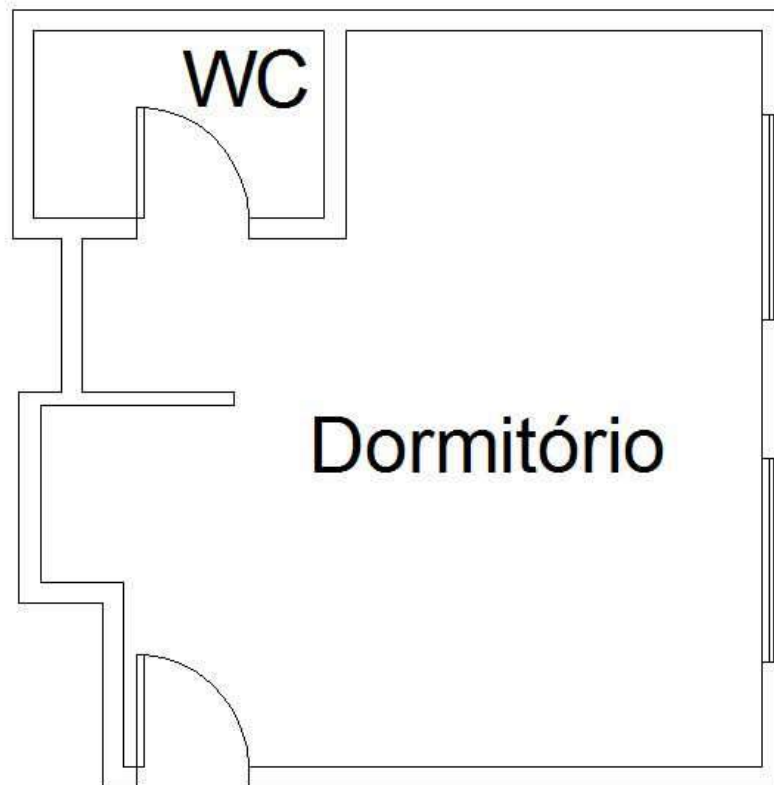
Se encontra em estado de conservação: "reparos simples a importantes"; possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

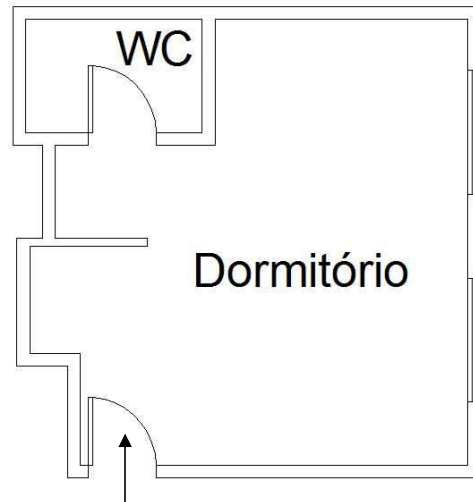
Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 1.611 (ATUAL Nº 1.607).

**FOTO 89**



**VISTA DA PORTA DO FLAT Nº 1.611 (ATUAL Nº 1.607).**



## FOTO 90

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

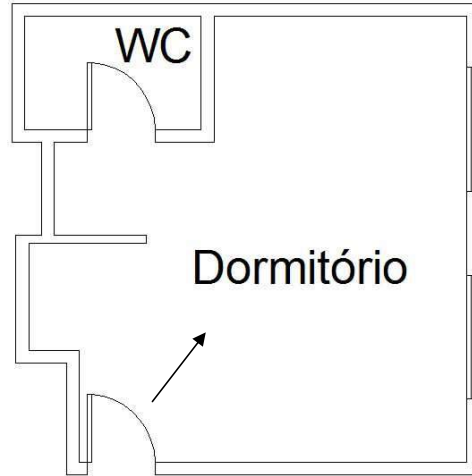
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT Nº 1.611 (ATUAL Nº 1.607).

## FOTO 91

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

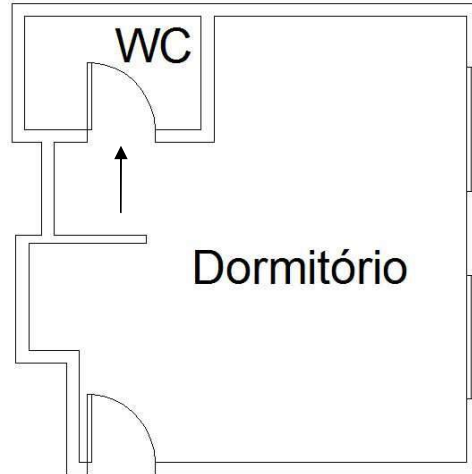
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO FLAT Nº 1.611 (ATUAL Nº 1.607).

## 19.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT Nº 1.611 (atual nº 1.607)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 4.740,59/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.740,59/m<sup>2</sup> (quatro mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30 DATA : 15/11/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice  
Fora do Pool

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

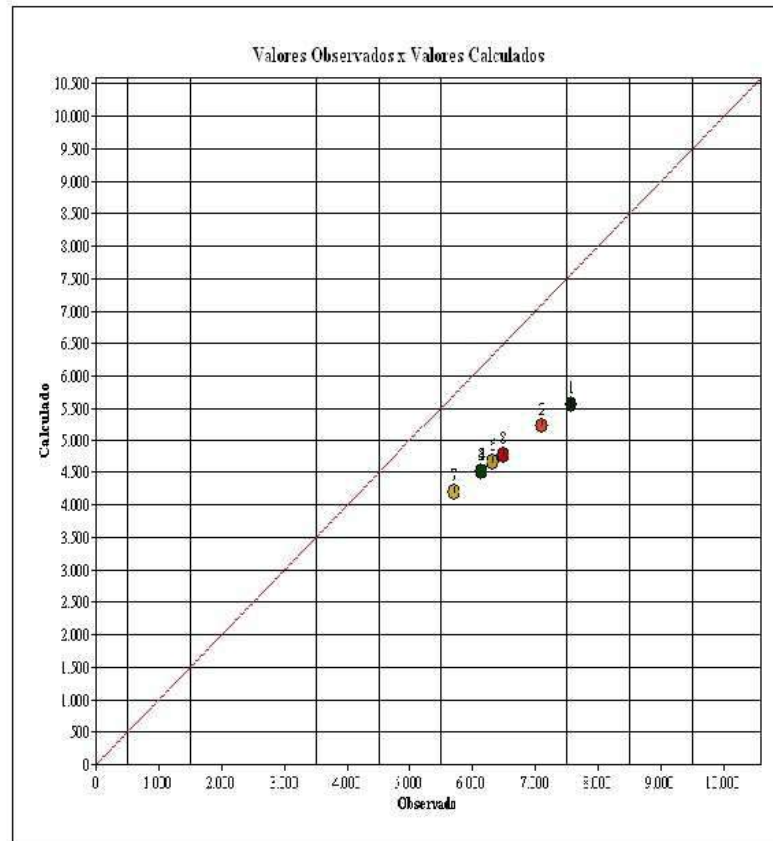
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani, 30	7.566,92	5.556,98	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani, 30	7.103,64	5.216,82	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani, 30	6.331,50	4.649,88	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani, 30	5.713,80	4.196,33	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani, 30	6.485,93	4.763,27	0,7344

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	5.556,98
2	7.103,64	5.216,82
3	6.146,19	4.513,81
4	6.146,19	4.513,81
5	6.146,19	4.513,81
6	6.331,50	4.649,88
7	5.713,80	4.196,33
8	6.485,93	4.763,27

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

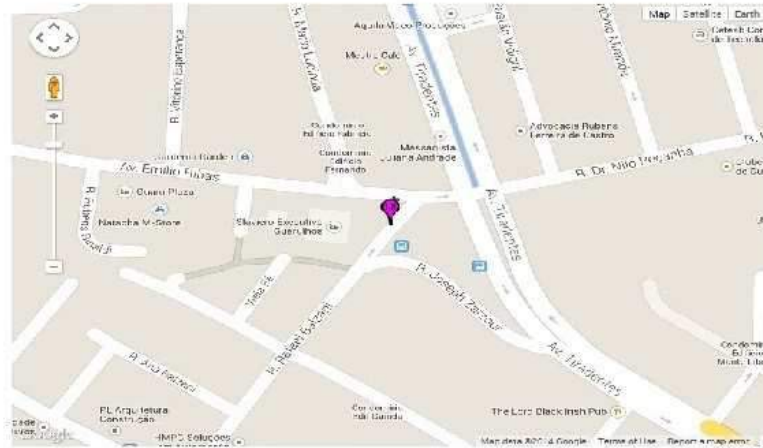


## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04  
 Desvio Padrão : 598,66  
 - 30% : 4.518,53  
 + 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.740,59  
 Desvio Padrão : 439,57  
 - 30% : 3.318,41  
 + 30% : 6.162,77

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### 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 checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as carac 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.740,59

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,68

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,69

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,50

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,49

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14 \text{ m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 138.140,79$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 138.150,00**  
**(Cento e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais)**

**XX - Imóvel 16:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 1.712 (atual nº 1.706),  
17º Andar, Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de  
Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 74.049, no Primeiro  
CRI de Guarulhos.**



## 20.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT Nº 1.712 (atual nº 1.706)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o nº 1.706.

O Flat de nº 1.712 (atual nº 1.706) está localizado no 17º andar do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, matriculado sob nº 74.049, no Primeiro CRI de Guarulhos e está fora do "pool".

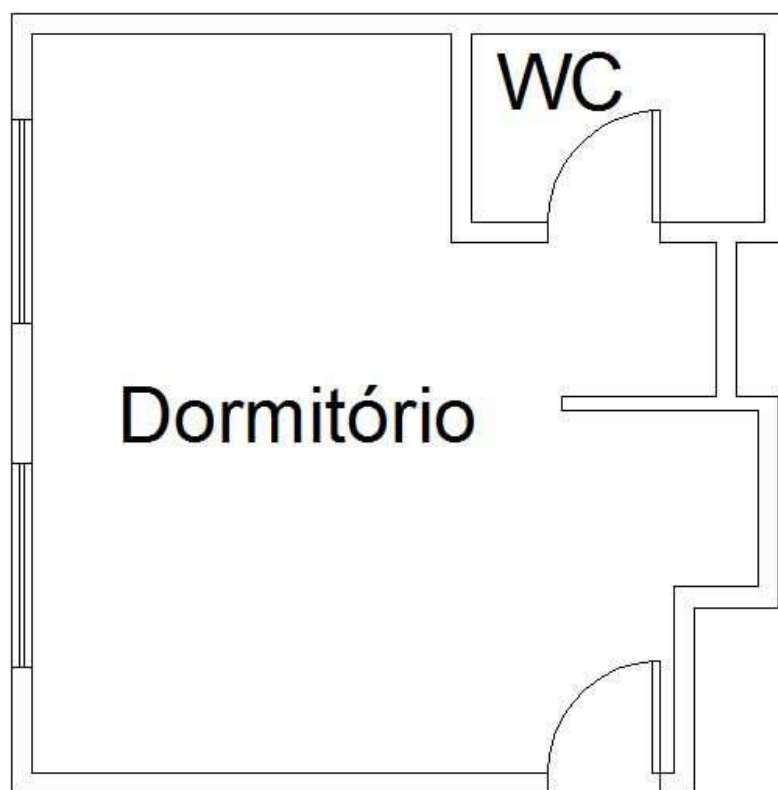
Se encontra em estado de conservação: "reparos simples a importantes"; possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

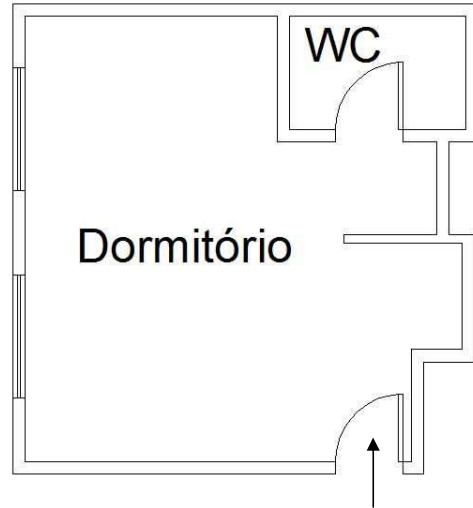
Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 1.712 (ATUAL Nº 1.706).

FOTO 92



VISTA DA PORTA DO FLAT Nº 1.712 (ATUAL Nº 1.706).

## FOTO 93

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

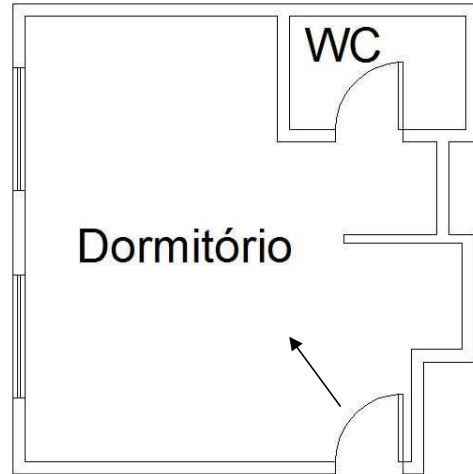
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT Nº 1.712 (ATUAL Nº 1.706).

## FOTO 94

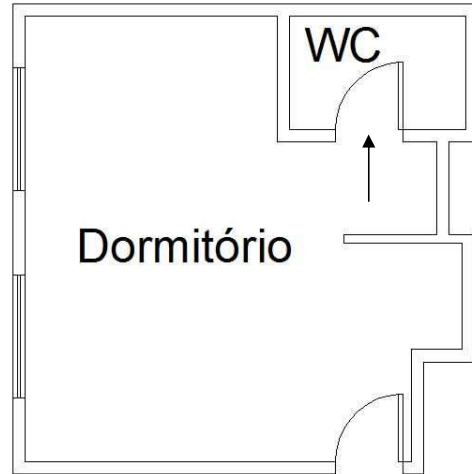
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO FLAT Nº 1.712 (ATUAL Nº 1.706).

## 20.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT Nº 1.712 (atual nº 1.706)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 4.740,59/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.740,59/m<sup>2</sup> (quatro mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30      **DATA:** 15/11/2014

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9      PARCELA DE BENFEITOR 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Sem Índice  
Fora do Pool

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

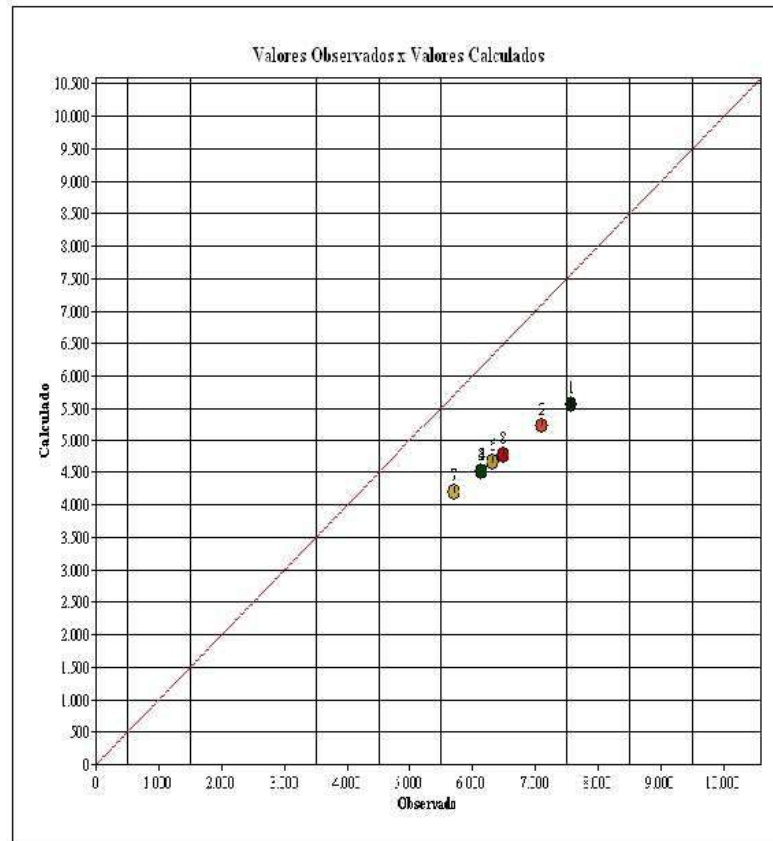
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani, 30	7.566,92	5.556,98	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani, 30	7.103,64	5.216,82	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani, 30	6.331,50	4.649,88	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani, 30	5.713,80	4.196,33	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani, 30	6.485,93	4.763,27	0,7344

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	5.556,98
2	7.103,64	5.216,82
3	6.146,19	4.513,81
4	6.146,19	4.513,81
5	6.146,19	4.513,81
6	6.331,50	4.649,88
7	5.713,80	4.196,33
8	6.485,93	4.763,27

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



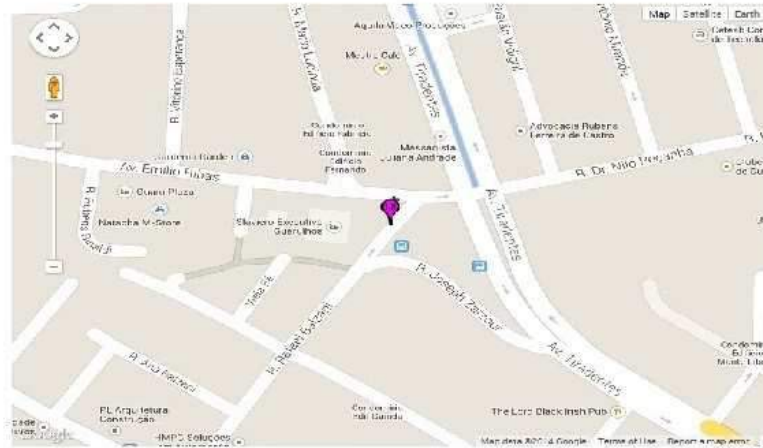


## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04  
 Desvio Padrão : 598,66  
 - 30% : 4.518,53  
 + 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.740,59  
 Desvio Padrão : 439,57  
 - 30% : 3.318,41  
 + 30% : 6.162,77

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### 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 checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as carac 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.740,59

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,68

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,69

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,50

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,49

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14 \text{ m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 138.140,79$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 138.150,00**

**(Cento e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais)**

**XXI - Imóvel 17:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 1.806 (atual nº 1.812),  
18º Andar, Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de  
Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 74.055, no Primeiro  
CRI de Guarulhos.**

## 21.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT Nº 1.806 (atual nº 1.812)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o nº 1.812.

O Flat de nº 1.806 (atual nº 1.812) está localizado no 18º andar do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, matriculado sob nº 74.055, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

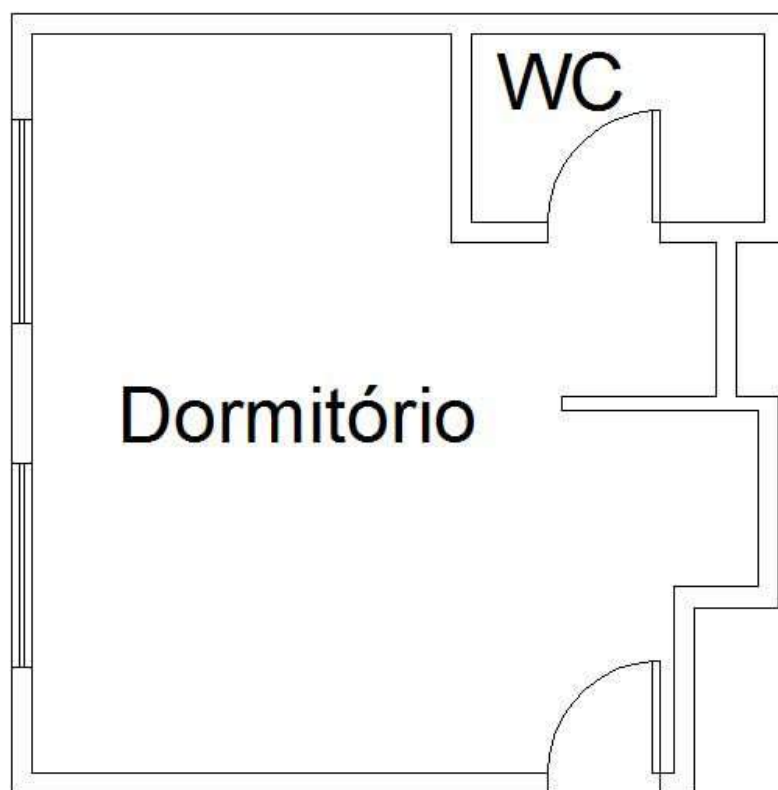
Se encontra em estado de conservação: "regular"; possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

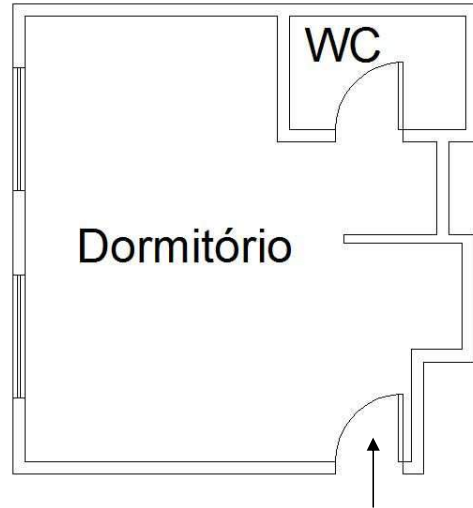
Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 1.806 (ATUAL Nº 1.812).

**FOTO 95**



**VISTA DA PORTA DO FLAT Nº 1.806 (ATUAL Nº 1.812).**

## FOTO 96

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

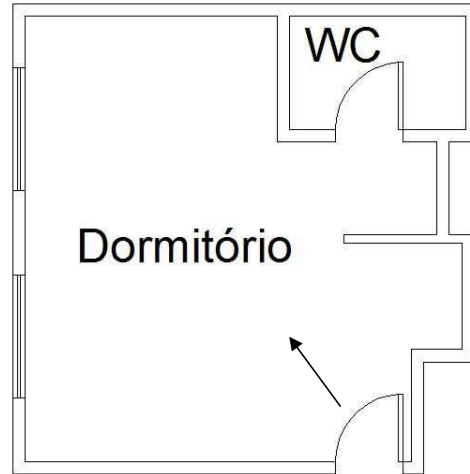
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT Nº 1.806 (ATUAL Nº 1.812).

## FOTO 97

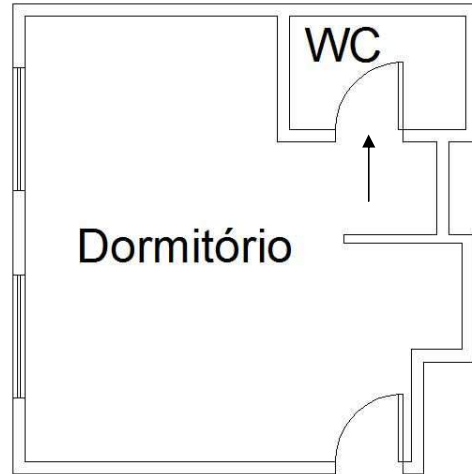
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO FLAT N° 1.806 (ATUAL N° 1.812).



## 21.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT Nº 1.806 (atual nº 1.812)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 6.004,19/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 6.004,19/m<sup>2</sup> (seis mil, quatro reais e dezenove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30      **DATA:** 15/11/2014

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9      PARCELA DE BENFEITOR 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Sem Índice  
Fora do Pool

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

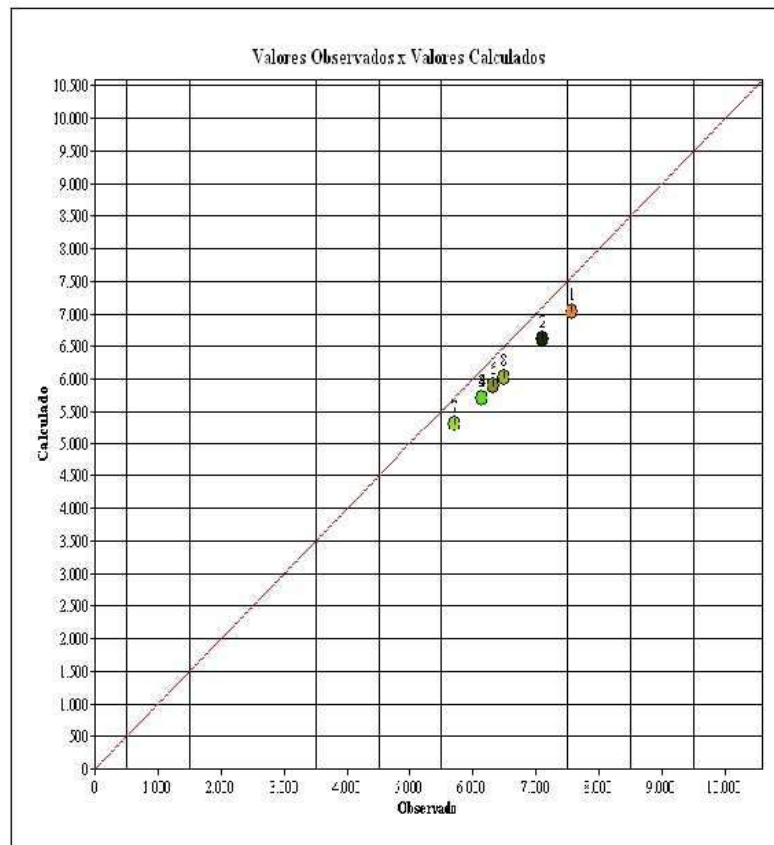
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani ,30	7.566,92	7.038,23	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani ,30	7.103,64	6.607,38	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani ,30	6.331,50	5.889,30	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani ,30	5.713,80	5.314,83	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani ,30	6.485,93	6.032,91	0,9302

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	7.038,23
2	7.103,64	6.607,38
3	6.146,19	5.716,96
4	6.146,19	5.716,96
5	6.146,19	5.716,96
6	6.331,50	5.889,30
7	5.713,80	5.314,83
8	6.485,93	6.032,91

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Waldir Modaffi  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04  
 Desvio Padrão : 598,66  
 - 30% : 4.518,53  
 + 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.004,19  
 Desvio Padrão : 556,76  
 - 30% : 4.202,93  
 + 30% : 7.805,45

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.004,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.725,66

INTERVALO MÁXIMO : 6.282,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.725,66

INTERVALO MÁXIMO : 6.282,72

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14\text{m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 174.962,10$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 175.000,00**  
**(Cento e setenta e cinco mil reais)**

**XXII - Imóvel 18:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 1.808 (atual nº 1.810),  
18º Andar, Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de  
Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 74.057, no Primeiro  
CRI de Guarulhos.**

## 22.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT N° 1.808 (atual n° 1.810)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o n° 1.810.

O Flat de n° 1.808 (atual n° 1.810) está localizado no 18° andar do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, matriculado sob n° 74.057, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

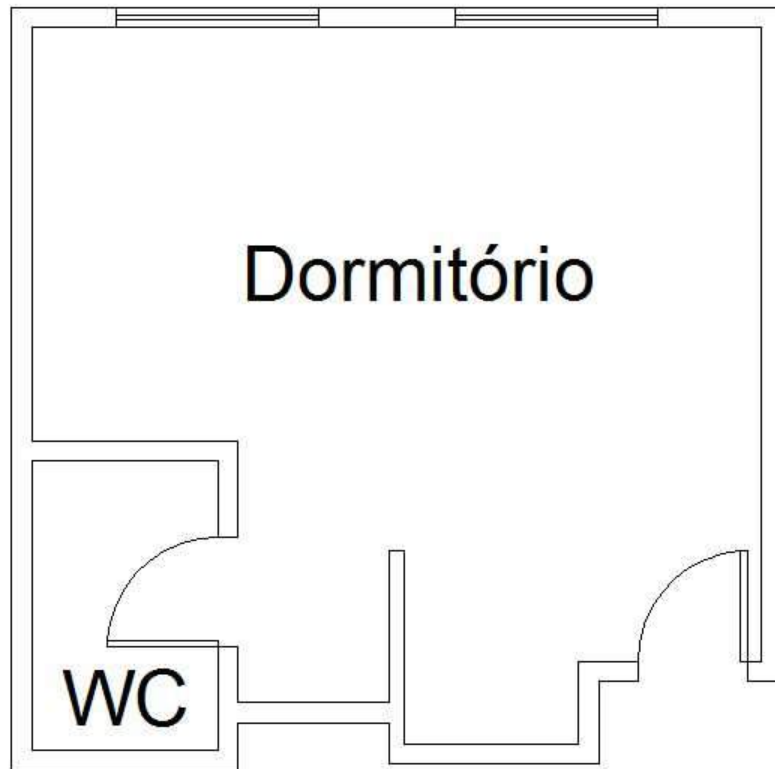
Se encontra em estado de conservação: "regular"; possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

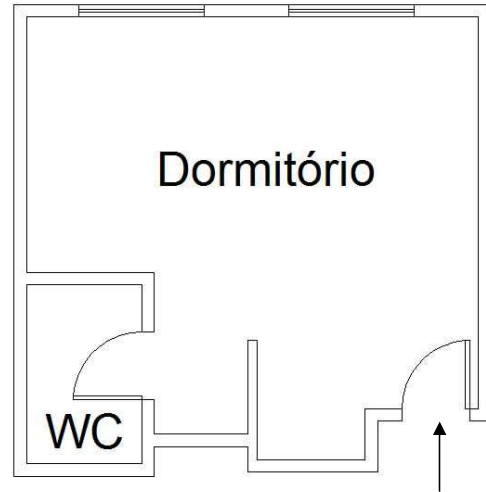
As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 1.808 (ATUAL Nº 1.810).



**FOTO 98**



**VISTA DA PORTA DO FLAT Nº 1.808 (ATUAL Nº 1.810).**

## FOTO 99

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

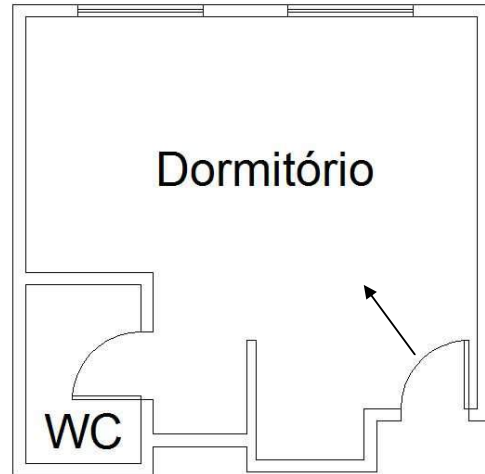
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT Nº 1.808 (ATUAL Nº 1.810).

## FOTO 100

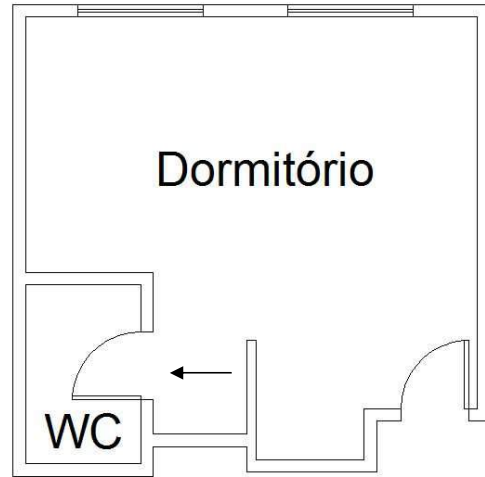
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO FLAT Nº 1.808 (ATUAL Nº 1.810).

## 22.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT Nº 1.806 (atual nº 1.812)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 6.004,19/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 6.004,19/m<sup>2</sup> (seis mil, quatro reais e dezenove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30      **DATA:** 15/11/2014

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9      PARCELA DE BENFEITOR 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Sem Índice  
Fora do Pool

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

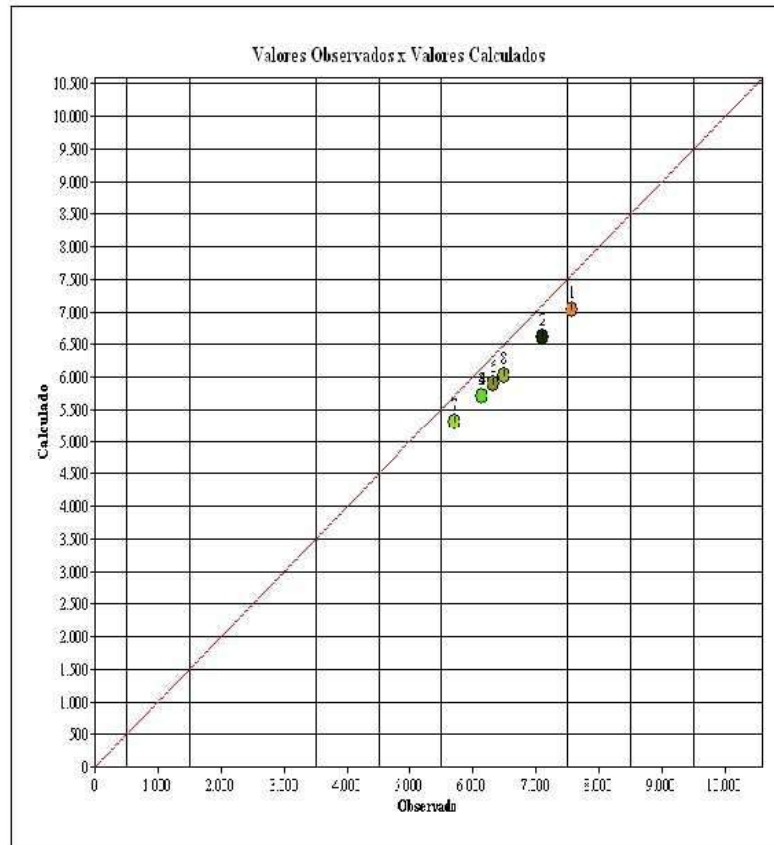
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani ,30	7.566,92	7.038,23	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani ,30	7.103,64	6.607,38	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani ,30	6.331,50	5.889,30	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani ,30	5.713,80	5.314,83	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani ,30	6.485,93	6.032,91	0,9302

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	7.038,23
2	7.103,64	6.607,38
3	6.146,19	5.716,96
4	6.146,19	5.716,96
5	6.146,19	5.716,96
6	6.331,50	5.889,30
7	5.713,80	5.314,83
8	6.485,93	6.032,91

## GRÁFICO DE DISPERSÃO





Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14\text{m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 174.962,10$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 175.000,00**  
**(Cento e setenta e cinco mil reais)**



**XXIII - Imóvel 19:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 2.112 (atual nº 2.106),  
21º Andar, Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de  
Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 74.097, no Primeiro  
CRI de Guarulhos.**

### **23.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT Nº 2.112 (atual nº 2.106)**

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o nº 2.106.

O Flat de nº 2.112 (atual nº 2.106) está localizado no 21º andar do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, matriculado sob nº 74.097, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

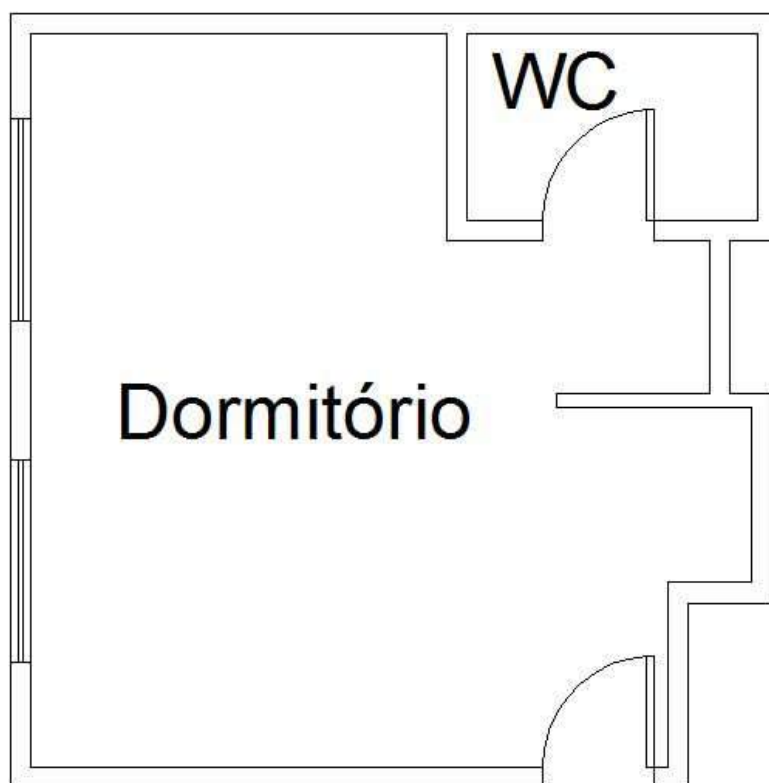
Se encontra em estado de conservação: "reparos simples a importantes"; possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

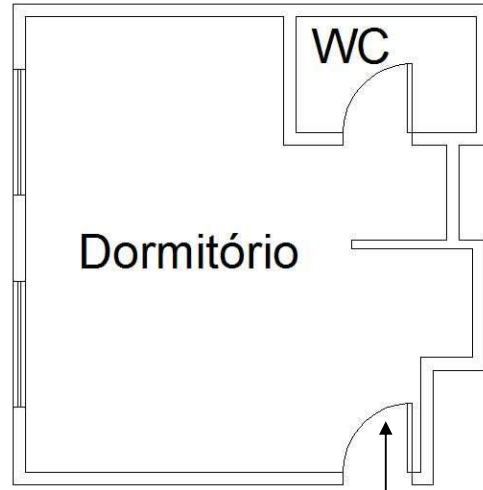
Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 2.112 (ATUAL Nº 2.106).

**FOTO 101**



**VISTA DA PORTA DO FLAT Nº 2.112 (ATUAL Nº 2.106).**

## FOTO 102

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

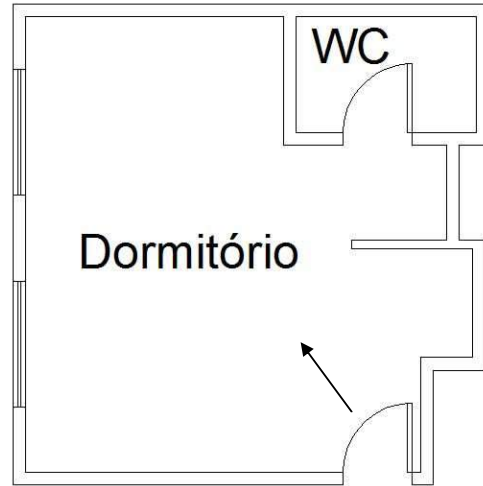
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT Nº 2.112 (ATUAL Nº 2.106).

## FOTO 103

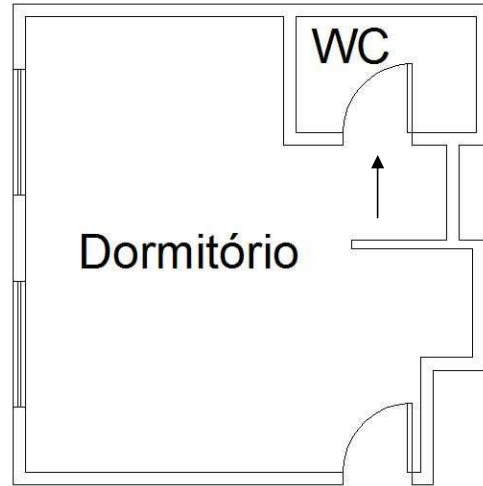
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO FLAT Nº 2.112 (ATUAL Nº 2.106).

### 23.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT Nº 2.112 (atual nº 2.106)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 4.740,59/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.740,59/m<sup>2</sup> (quatro mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30      **DATA:** 15/11/2014

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9      PARCELA DE BENFEITOR 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Sem Índice  
Fora do Pool

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

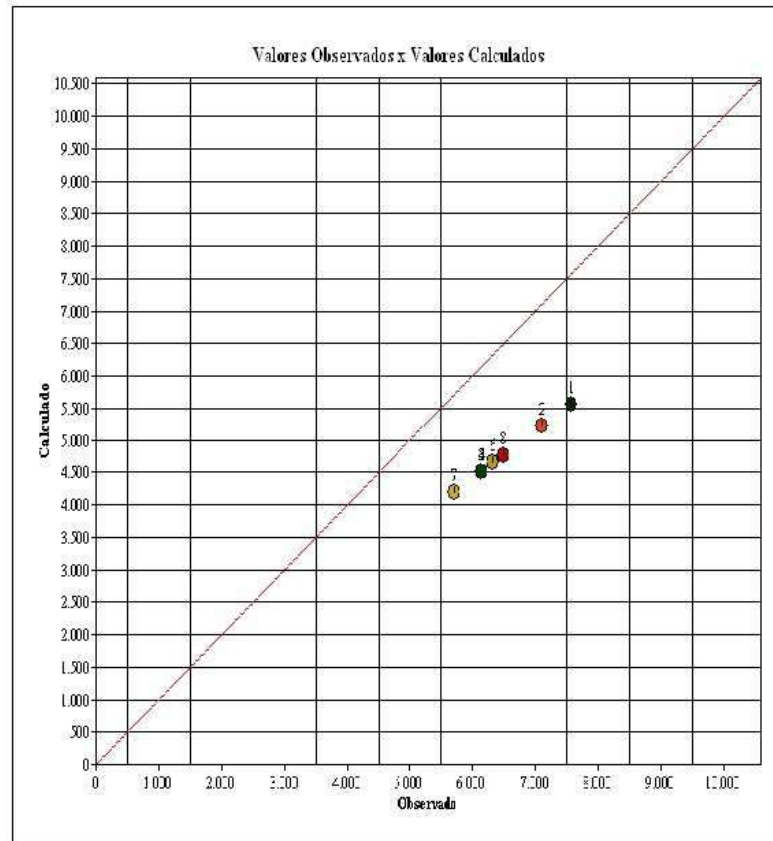
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani, 30	7.566,92	5.556,98	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani, 30	7.103,64	5.216,82	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani, 30	6.331,50	4.649,88	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani, 30	5.713,80	4.196,33	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani, 30	6.485,93	4.763,27	0,7344

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	5.556,98
2	7.103,64	5.216,82
3	6.146,19	4.513,81
4	6.146,19	4.513,81
5	6.146,19	4.513,81
6	6.331,50	4.649,88
7	5.713,80	4.196,33
8	6.485,93	4.763,27



## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04  
 Desvio Padrão : 598,66  
 - 30% : 4.518,53  
 + 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENIZADOS

Média Unitários : 4.740,59  
 Desvio Padrão : 439,57  
 - 30% : 3.318,41  
 + 30% : 6.162,77

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### 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 checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as carac 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.740,59

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,68

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,69

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,50

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,49

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14 \text{ m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 138.140,79$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 138.150,00**  
**(Cento e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais)**

**XXIV - Imóvel 20:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 2.212 (atual nº 2.206),  
22º Andar, Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de  
Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 74.109, no Primeiro  
CRI de Guarulhos.**

#### **24.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT Nº 2.212 (atual nº 2.206)**

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o nº 2.206.

O Flat de nº 2.212 (atual nº 2.206) está localizado no 22º andar do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, matriculado sob nº 74.109, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

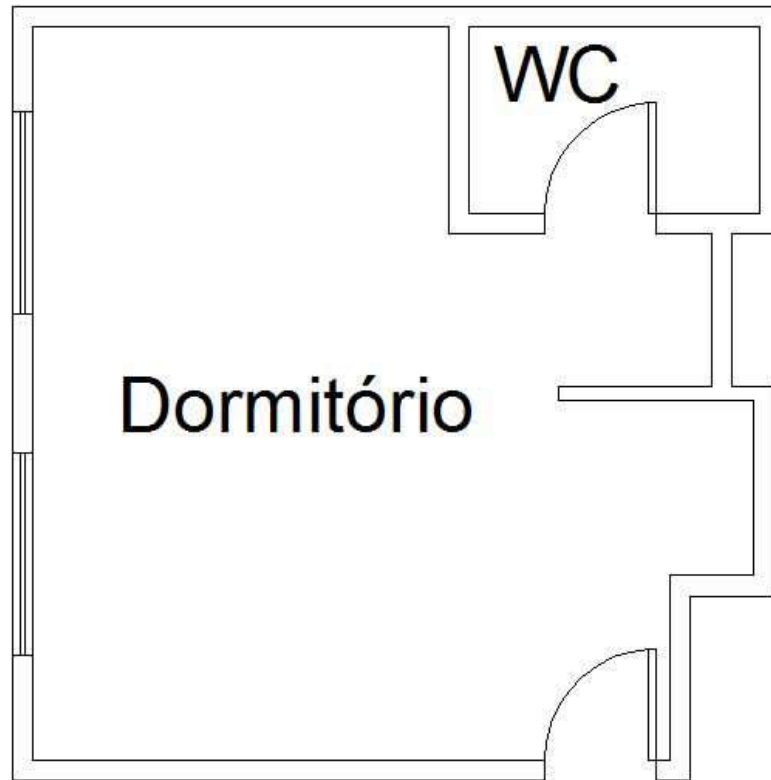
Se encontra em estado de conservação: "regular"; possuindo a seguinte descrição de áreas:

- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

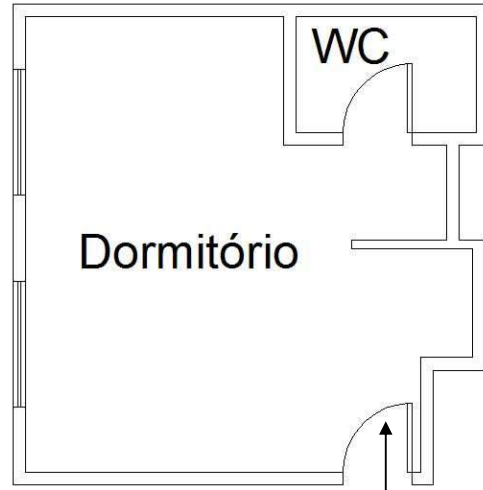
Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO FLAT Nº 2.212 (ATUAL Nº 2.206).

**FOTO 104**



**VISTA DA PORTA DO FLAT Nº 2.212 (ATUAL Nº 2.206).**

## FOTO 105

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

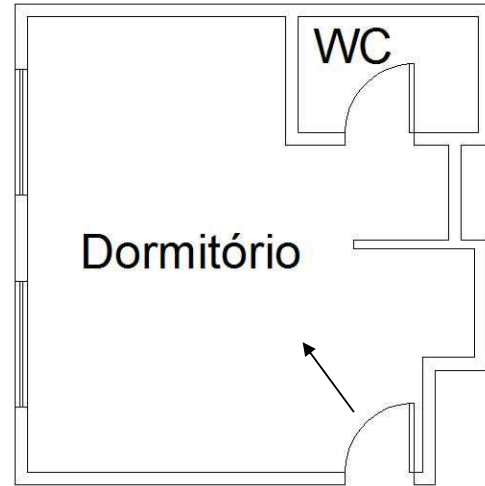
PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sanca.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT Nº 2.212 (ATUAL Nº 2.206).



## FOTO 106

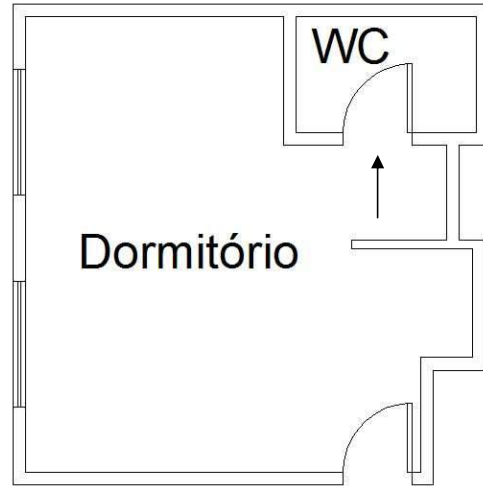
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO FLAT N° 2.212 (ATUAL N° 2.206).

## 24.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT Nº 2.212 (atual nº 2.206)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 6.004,19/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 6.004,19/m<sup>2</sup> (seis mil, quatro reais e dezenove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30 DATA: 15/11/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR:0,8

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice.  
Fora do Pool

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade:11 Estado de Conservação: C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 0,07

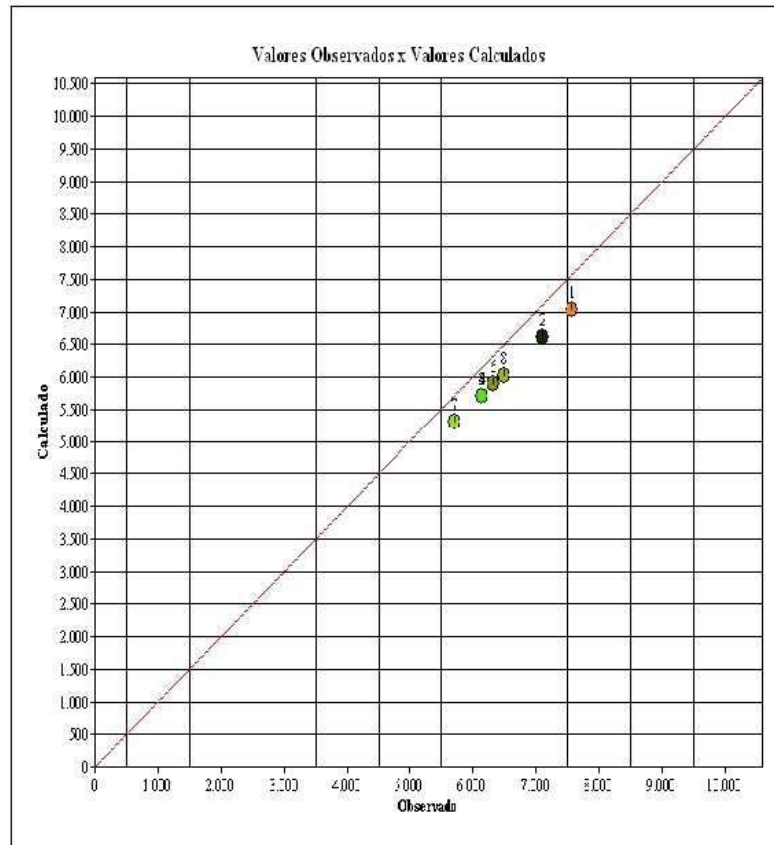
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani, 30	7.566,92	7.038,23	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani, 30	7.103,64	6.607,38	0,9301
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	5.716,96	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani, 30	6.331,50	5.889,30	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani, 30	5.713,80	5.314,83	0,9302
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani, 30	6.485,93	6.032,91	0,9302

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	7.038,23
2	7.103,64	6.607,38
3	6.146,19	5.716,96
4	6.146,19	5.716,96
5	6.146,19	5.716,96
6	6.331,50	5.889,30
7	5.713,80	5.314,83
8	6.485,93	6.032,91

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Waldir Modaffi  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04  
 Desvio Padrão : 598,66  
 - 30% : 4.518,53  
 + 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.004,19  
 Desvio Padrão : 556,76  
 - 30% : 4.202,93  
 + 30% : 7.805,45

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.004,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.725,66

INTERVALO MÁXIMO : 6.282,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.725,66

INTERVALO MÁXIMO : 6.282,72

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14\text{m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 6.004,19/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 174.962,10$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 175.000,00**  
**(Cento e setenta e cinco mil reais)**

**XXV - Imóvel 21:**

**Rua Rafael Balzani, nºs 30/32, Flat nº 2.607 (atual nº 2.611),  
26º Andar, Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, Centro, Cidade de  
Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 74.152, no Primeiro  
CRI de Guarulhos.**

## 25.1 - CARACTERÍSTICAS DO FLAT Nº 2.607 (atual nº 2.611)

Visando melhorar a identificação dos apartamentos dentro do andar, para os residentes e/ou hóspedes, a administradora do hotel alterou a numeração da unidade avaliando, que passou a ter o nº 2.611.

O Flat de nº 2.607 (atual nº 2.611) está localizado no 26º andar do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, matriculado sob nº 74.152, no Primeiro CRI de Guarulhos, e está fora do "pool".

Se encontra em estado de conservação: "reparos simples a importantes"; possuindo a seguinte descrição de áreas:

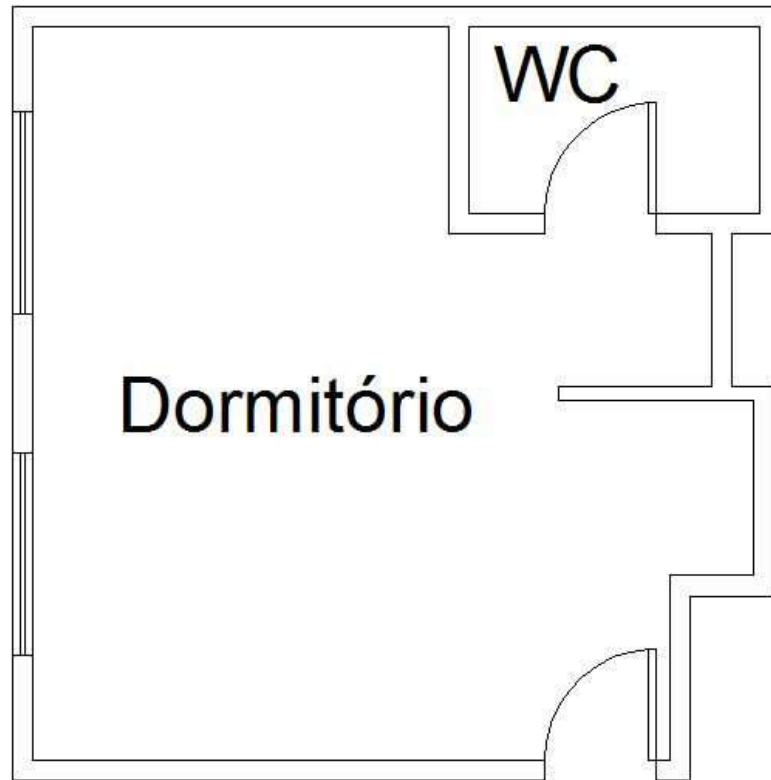
- Área útil ou privativa: 29,14 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 24,83 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 53,97 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0021032%.

A unidade possui dormitório e sala integrados e banheiro.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, podendo ser classificado como "padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

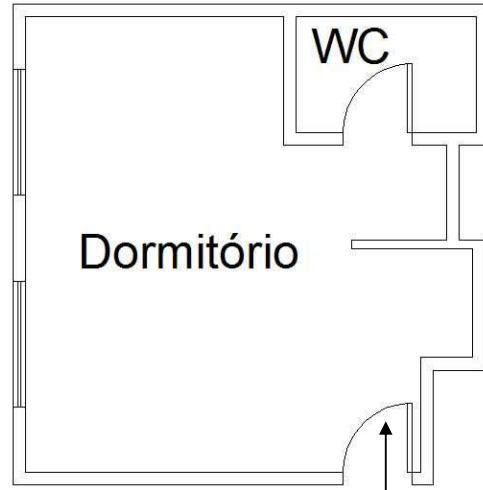
As características construtivas e de acabamentos da unidade, objeto da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:





CROQUI DO FLAT Nº 2.607 (ATUAL Nº 2.611).

**FOTO 107**



**VISTA DA PORTA DO FLAT Nº 2.607 (ATUAL Nº 2.611).**

## FOTO 108

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

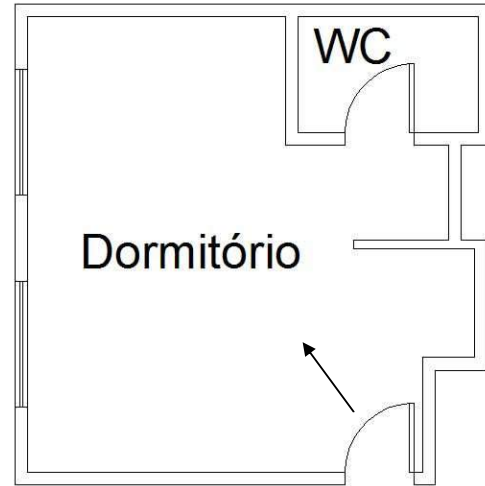
PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO FLAT Nº 2.607 (ATUAL Nº 2.611).

## FOTO 109

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

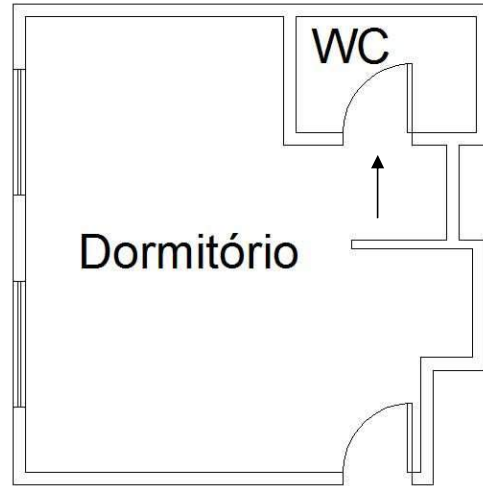
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO FLAT Nº 2.607 (ATUAL Nº 2.611).

## 25.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DO FLAT Nº 2.607 (atual nº 2.611)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "3.2 - Elementos comparativos fora do *pool*".

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 4.740,59/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.740,59/m<sup>2</sup> (quatro mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Guarulhos - Centro - Rua Rafael Balzani, 30 DATA : 15/11/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice  
Fora do Pool

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

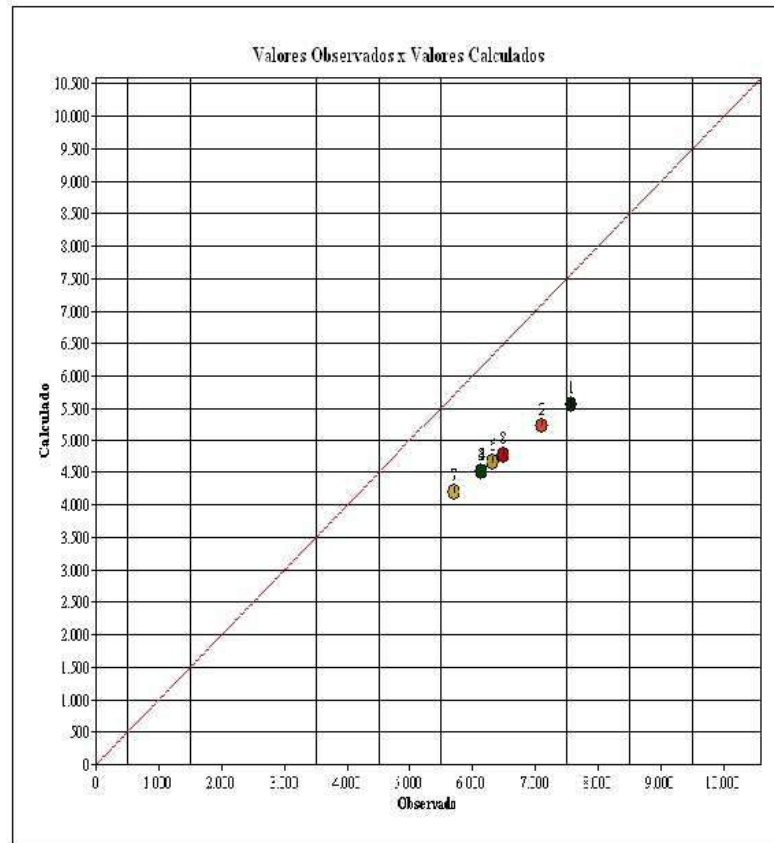
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani, 30	7.566,92	5.556,98	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani, 30	7.103,64	5.216,82	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani, 30	6.146,19	4.513,81	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani, 30	6.331,50	4.649,88	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani, 30	5.713,80	4.196,33	0,7344
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani, 30	6.485,93	4.763,27	0,7344

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.566,92	5.556,98
2	7.103,64	5.216,82
3	6.146,19	4.513,81
4	6.146,19	4.513,81
5	6.146,19	4.513,81
6	6.331,50	4.649,88
7	5.713,80	4.196,33
8	6.485,93	4.763,27

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Rafael Balzani 30 Centro GUARULHOS - SP

Data : 15/11/2014

Cliente : Eng. Walmir Modotti

Área terreno m² : 6.500,00

Edificação m² : 29,14

Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.455,04

Desvio Padrão : 598,66

- 30% : 4.518,53

+ 30% : 8.391,56

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.740,59

Desvio Padrão : 439,57

- 30% : 3.318,41

+ 30% : 6.162,77

Coefficiente de Variação : 9,2700

#### 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 checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as carac 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.740,59

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,68

INTERVALO MÍNIMO : 4.520,69

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,50

INTERVALO MÁXIMO : 4.960,49

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■



Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 29,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 0,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 0,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (29,14 \text{ m}^2 \times 0,00 \times 0,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 4.740,59/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 138.140,79$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 138.150,00**  
**(Cento e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais)**

## **XXVI - AVALIAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM:**

**Distribuídas entre o Andar Térreo, 1º Subsolo e 2º Subsolo do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, localizado na Rua Rafael Balzani, nºs 30/32 Centro, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculadas no Primeiro CRI de Guarulhos.**

## 26.1 - CARACTERÍSTICAS DAS VAGAS DE GARAGEM

As 104 (cento e quatro) Vagas de Garagem listadas no corpo do presente trabalho estão distribuídas no Andar Térreo, 1ª Subsolo e 2º Subsolo do Hotel Slaviero e.xecutive Guarulhos, com matrículas registradas no Primeiro CRI de Guarulhos.

Possuem descrição de áreas idênticas, transcritas como:

- Área útil ou privativa: 9,90 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 12,12 m<sup>2</sup>;
- Área total construída: 22,02 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,0015893%.

A área útil de 9.90 m<sup>2</sup> de cada vaga denota que estas foram projetadas para a guarda idealizada de 1 (hum) veículo de passeio de tamanho médio.

Considerando-se suas características construtivas e de acabamento, estima-se idade de 11 anos, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

Suas localizações dentro do hotel e matrículas no 1º CRI de Guarulhos e são discriminadas a seguir:

**Localizadas no 2º Subsolo:**

Imóvel 22:	Vaga de Garagem nº 02, matriculada sob nº 74.158.
Imóvel 23:	Vaga de Garagem nº 03, matriculada sob nº 74.159.
Imóvel 24:	Vaga de Garagem nº 04, matriculada sob nº 74.160.
Imóvel 25:	Vaga de Garagem nº 05, matriculada sob nº 74.161.
Imóvel 26:	Vaga de Garagem nº 06, matriculada sob nº 74.162.
Imóvel 27:	Vaga de Garagem nº 07, matriculada sob nº 74.163.
Imóvel 28:	Vaga de Garagem nº 08, matriculada sob nº 74.164.
Imóvel 29:	Vaga de Garagem nº 09, matriculada sob nº 74.165.
Imóvel 30:	Vaga de Garagem nº 37, matriculada sob nº 74.166.
Imóvel 31:	Vaga de Garagem nº 39, matriculada sob nº 74.167.
Imóvel 32:	Vaga de Garagem nº 40, matriculada sob nº 74.168.
Imóvel 33:	Vaga de Garagem nº 41, matriculada sob nº 74.169.
Imóvel 34:	Vaga de Garagem nº 42, matriculada sob nº 74.170.
Imóvel 35:	Vaga de Garagem nº 43, matriculada sob nº 74.171.
Imóvel 36:	Vaga de Garagem nº 47, matriculada sob nº 74.172.
Imóvel 37:	Vaga de Garagem nº 50, matriculada sob nº 74.173.
Imóvel 38:	Vaga de Garagem nº 53, matriculada sob nº 74.174.
Imóvel 39:	Vaga de Garagem nº 56, matriculada sob nº 74.175.
Imóvel 40:	Vaga de Garagem nº 57, matriculada sob nº 74.176.
Imóvel 41:	Vaga de Garagem nº 58, matriculada sob nº 74.177.
Imóvel 42:	Vaga de Garagem nº 59, matriculada sob nº 74.178.
Imóvel 43:	Vaga de Garagem nº 60, matriculada sob nº 74.179.
Imóvel 44:	Vaga de Garagem nº 61, matriculada sob nº 74.180.
Imóvel 45:	Vaga de Garagem nº 62, matriculada sob nº 74.181.
Imóvel 46:	Vaga de Garagem nº 73, matriculada sob nº 74.182.
Imóvel 47:	Vaga de Garagem nº 74, matriculada sob nº 74.183.
Imóvel 48:	Vaga de Garagem nº 75, matriculada sob nº 74.184.
Imóvel 49:	Vaga de Garagem nº 76, matriculada sob nº 74.185.
Imóvel 50:	Vaga de Garagem nº 77, matriculada sob nº 74.186.
Imóvel 51:	Vaga de Garagem nº 78, matriculada sob nº 74.187.
Imóvel 52:	Vaga de Garagem nº 79, matriculada sob nº 74.188.
Imóvel 53:	Vaga de Garagem nº 80, matriculada sob nº 74.189.
Imóvel 54:	Vaga de Garagem nº 81, matriculada sob nº 74.190.
Imóvel 55:	Vaga de Garagem nº 82, matriculada sob nº 74.191.
Imóvel 56:	Vaga de Garagem nº 83, matriculada sob nº 74.192.
Imóvel 57:	Vaga de Garagem nº 84, matriculada sob nº 74.193.
Imóvel 58:	Vaga de Garagem nº 85, matriculada sob nº 74.194.
Imóvel 59:	Vaga de Garagem nº 86, matriculada sob nº 74.195.
Imóvel 60:	Vaga de Garagem nº 87, matriculada sob nº 74.196.

**Localizadas no 1º Subsolo:**

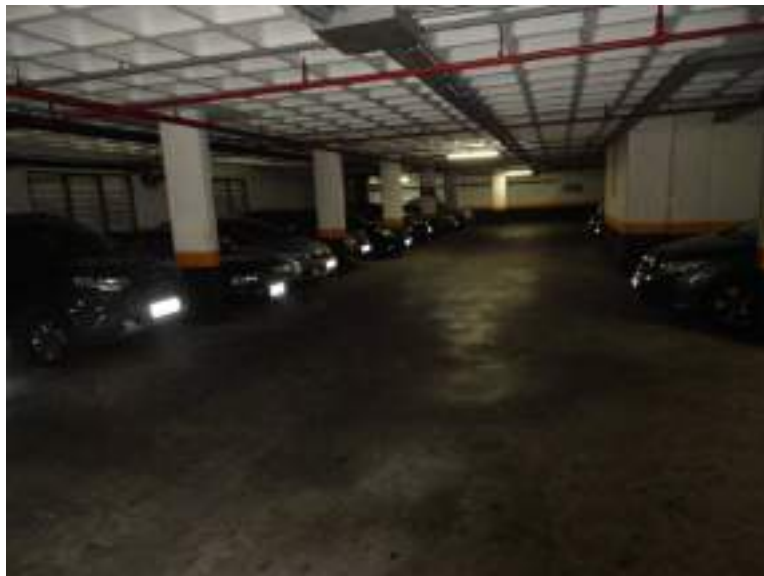
- Imóvel 61: Vaga de Garagem nº 02, matriculada sob nº 74.197.  
Imóvel 62: Vaga de Garagem nº 03, matriculada sob nº 74.198.  
Imóvel 63: Vaga de Garagem nº 04, matriculada sob nº 74.199.  
Imóvel 64: Vaga de Garagem nº 05, matriculada sob nº 74.200.  
Imóvel 65: Vaga de Garagem nº 06, matriculada sob nº 74.201.  
Imóvel 66: Vaga de Garagem nº 07, matriculada sob nº 74.202.  
Imóvel 67: Vaga de Garagem nº 08, matriculada sob nº 74.203.  
Imóvel 68: Vaga de Garagem nº 09, matriculada sob nº 74.204.  
Imóvel 69: Vaga de Garagem nº 35, matriculada sob nº 74.205.  
Imóvel 70: Vaga de Garagem nº 38, matriculada sob nº 74.206.  
Imóvel 71: Vaga de Garagem nº 39, matriculada sob nº 74.207.  
Imóvel 72: Vaga de Garagem nº 40, matriculada sob nº 74.208.  
Imóvel 73: Vaga de Garagem nº 41, matriculada sob nº 74.209.  
Imóvel 74: Vaga de Garagem nº 42, matriculada sob nº 74.210.  
Imóvel 75: Vaga de Garagem nº 45, matriculada sob nº 74.211.  
Imóvel 76: Vaga de Garagem nº 48, matriculada sob nº 74.212.  
Imóvel 77: Vaga de Garagem nº 51, matriculada sob nº 74.213.  
Imóvel 78: Vaga de Garagem nº 54, matriculada sob nº 74.214.  
Imóvel 79: Vaga de Garagem nº 55, matriculada sob nº 74.215.  
Imóvel 80: Vaga de Garagem nº 56, matriculada sob nº 74.216.  
Imóvel 81: Vaga de Garagem nº 57, matriculada sob nº 74.217.  
Imóvel 82: Vaga de Garagem nº 58, matriculada sob nº 74.218.  
Imóvel 83: Vaga de Garagem nº 59, matriculada sob nº 74.219.  
Imóvel 84: Vaga de Garagem nº 62, matriculada sob nº 74.220.  
Imóvel 85: Vaga de Garagem nº 77, matriculada sob nº 74.221.  
Imóvel 86: Vaga de Garagem nº 78, matriculada sob nº 74.222.  
Imóvel 87: Vaga de Garagem nº 79, matriculada sob nº 74.223.  
Imóvel 88: Vaga de Garagem nº 80, matriculada sob nº 74.224.  
Imóvel 89: Vaga de Garagem nº 81, matriculada sob nº 74.225.  
Imóvel 90: Vaga de Garagem nº 82, matriculada sob nº 74.226.  
Imóvel 91: Vaga de Garagem nº 83, matriculada sob nº 74.227.  
Imóvel 92: Vaga de Garagem nº 84, matriculada sob nº 74.228.  
Imóvel 93: Vaga de Garagem nº 85, matriculada sob nº 74.229.  
Imóvel 94: Vaga de Garagem nº 86, matriculada sob nº 74.230.  
Imóvel 95: Vaga de Garagem nº 87, matriculada sob nº 74.231.  
Imóvel 96: Vaga de Garagem nº 88, matriculada sob nº 74.232.  
Imóvel 97: Vaga de Garagem nº 89, matriculada sob nº 74.233.  
Imóvel 98: Vaga de Garagem nº 90, matriculada sob nº 74.234.  
Imóvel 99: Vaga de Garagem nº 91, matriculada sob nº 74.235.

**Localizadas no Andar Térreo:**

Imóvel 100:	Vaga de Garagem nº 07, matriculada sob nº 74.236.
Imóvel 101:	Vaga de Garagem nº 08, matriculada sob nº 74.237.
Imóvel 102:	Vaga de Garagem nº 09, matriculada sob nº 74.238.
Imóvel 103:	Vaga de Garagem nº 10, matriculada sob nº 74.239.
Imóvel 104:	Vaga de Garagem nº 11, matriculada sob nº 74.240.
Imóvel 105:	Vaga de Garagem nº 12, matriculada sob nº 74.241.
Imóvel 106:	Vaga de Garagem nº 38, matriculada sob nº 74.242.
Imóvel 107:	Vaga de Garagem nº 39, matriculada sob nº 74.243.
Imóvel 108:	Vaga de Garagem nº 43, matriculada sob nº 74.244.
Imóvel 109:	Vaga de Garagem nº 44, matriculada sob nº 74.245.
Imóvel 110:	Vaga de Garagem nº 45, matriculada sob nº 74.246.
Imóvel 111:	Vaga de Garagem nº 46, matriculada sob nº 74.247.
Imóvel 112:	Vaga de Garagem nº 57, matriculada sob nº 74.248.
Imóvel 113:	Vaga de Garagem nº 58, matriculada sob nº 74.249.
Imóvel 114:	Vaga de Garagem nº 59, matriculada sob nº 74.250.
Imóvel 115:	Vaga de Garagem nº 60, matriculada sob nº 74.251.
Imóvel 116:	Vaga de Garagem nº 61, matriculada sob nº 74.252.
Imóvel 117:	Vaga de Garagem nº 62, matriculada sob nº 74.253.
Imóvel 118:	Vaga de Garagem nº 63, matriculada sob nº 74.254.
Imóvel 119:	Vaga de Garagem nº 64, matriculada sob nº 74.255.
Imóvel 120:	Vaga de Garagem nº 65, matriculada sob nº 74.256.
Imóvel 121:	Vaga de Garagem nº 66, matriculada sob nº 74.257.
Imóvel 122:	Vaga de Garagem nº 67, matriculada sob nº 74.258.
Imóvel 123:	Vaga de Garagem nº 68, matriculada sob nº 74.259.
Imóvel 124:	Vaga de Garagem nº 69, matriculada sob nº 74.260.
Imóvel 125:	Vaga de Garagem nº 70, matriculada sob nº 74.261.

As características construtivas e de acabamentos do Andar Térreo, 1º Subsolo e 2º Subsolo do Hotel Slaviero executive Guarulhos, bem como das vagas de garagem, objetos da lide, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

**FOTO 110**



**VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS DO PAVIMENTO TÉRREO.**

**FOTO 111**



**VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DAS VAGAS DE GARAGEM  
DISTRIBUÍDAS NO PAVIMENTO TÉRREO.**



**FOTO 112**



**VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DAS VAGAS DE GARAGEM  
DISTRIBUÍDAS NO PAVIMENTO TÉRREO.**

**FOTO 113**



**VISTA DE UMA DAS PORTAS DE SAÍDA DO ESTACIONAMENTO SITUADA  
NO PAVIMENTO TÉRREO.**

**FOTO 114**



**VISTA DA RAMPA DE ACESSO DE VEÍCULOS AO 1º SUBSOLO.**

**FOTO 115**



**VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS DO 1º SUBSOLO.**

**FOTO 116**



**VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DAS VAGAS DE GARAGEM  
DISTRIBUÍDAS NO 1º SUBSOLO.**

**FOTO 117**



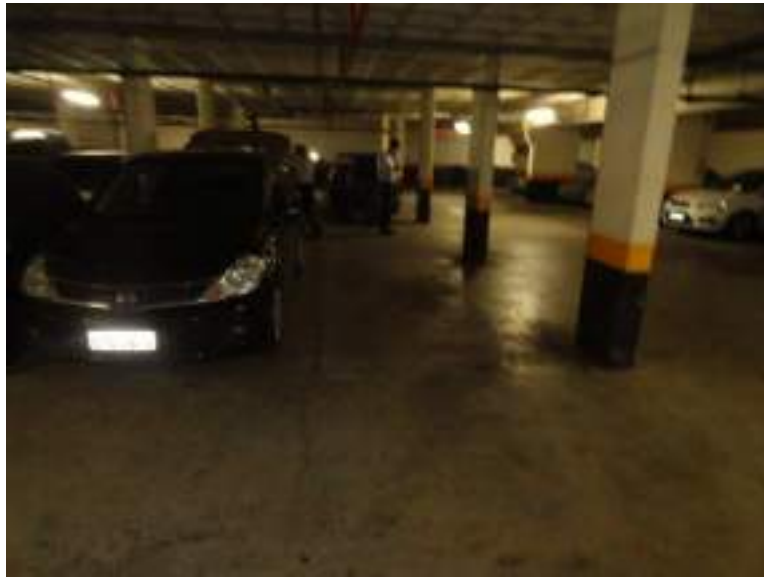
**VISTA DA RAMPA DE ACESSO DE VEÍCULOS AO 2º SUBSOLO.**

**FOTO 118**



**VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS DO 2º SUBSOLO.**

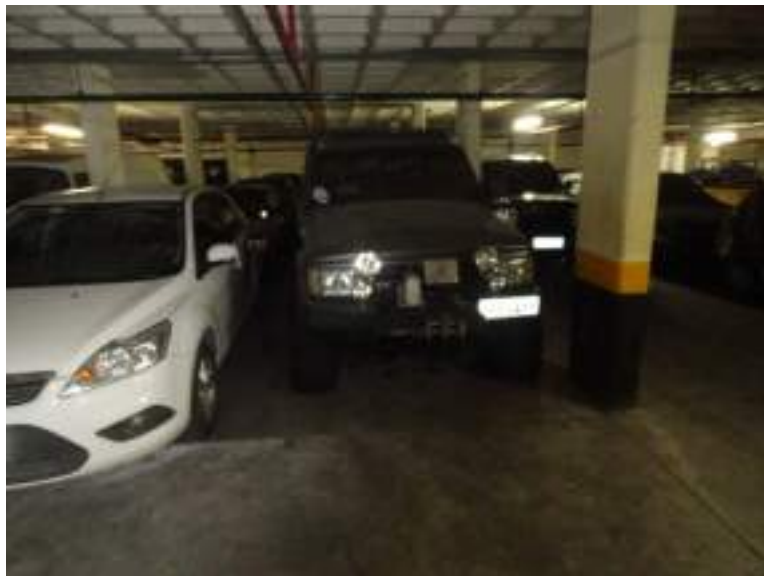
**FOTO 119**



**VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DAS VAGAS DE GARAGEM  
DISTRIBUÍDAS NO 2º SUBSOLO.**



**FOTO 120**



**VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DAS VAGAS DE GARAGEM  
DISTRIBUÍDAS NO 2º SUBSOLO.**

## 26.2 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS DE CADA VAGA DE GARAGEM

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no item "III - Pesquisa de Mercado", tanto dentro como fora do *pool*.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 4.891,11/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.891,11/m<sup>2</sup> (quatro mil, oitocentos e noventa e um reais e onze centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: Guarulhos -Centro - Rua Rafael Balzani

DATA: 15/11/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR:0,8

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice  
Vagas de Garagem**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,07

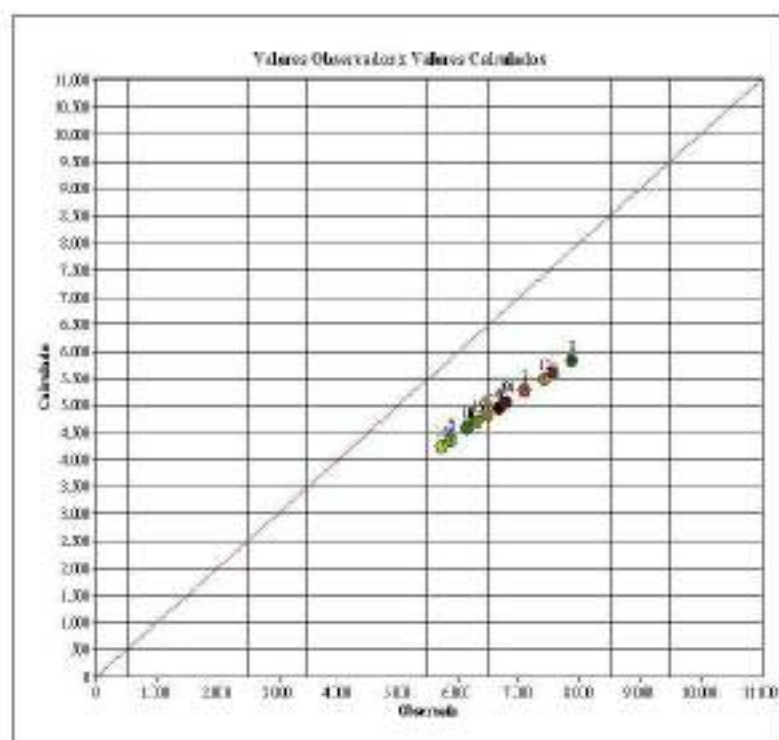
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Rafael Balzani ,30	7.566,92	5.604,00	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Rafael Balzani ,30	5.868,22	4.345,96	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Rafael Balzani ,30	7.103,64	5.260,90	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Rafael Balzani ,30	6.671,24	4.940,67	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Rafael Balzani ,30	5.868,22	4.345,96	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Rafael Balzani ,30	6.671,24	4.940,67	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Rafael Balzani ,30	7.103,64	5.260,90	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rafael Balzani ,30	7.875,77	5.832,73	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Rafael Balzani ,30	6.794,78	5.032,16	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	4.551,82	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	4.551,82	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Rafael Balzani ,30	6.146,19	4.551,82	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Rafael Balzani ,30	7.412,49	5.489,63	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Rafael Balzani ,30	6.794,78	5.032,16	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 15	Rua Rafael Balzani ,30	6.331,50	4.689,06	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 16	Rua Rafael Balzani ,30	5.713,80	4.231,59	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 17	Rua Rafael Balzani ,30	6.485,93	4.803,43	0,7406
<input checked="" type="checkbox"/> 18	Rua Rafael Balzani ,30	6.177,08	4.574,69	0,7406

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.596,92	5.604,00
2	5.868,22	4.345,96
3	7.103,64	5.260,90
4	6.671,24	4.940,67
5	5.868,22	4.345,96
6	6.671,24	4.940,67
7	7.103,64	5.260,90
8	7.875,77	5.832,73
9	6.794,78	5.032,16
10	6.146,19	4.551,82
11	6.146,19	4.551,82
12	6.146,19	4.551,82
13	7.412,49	5.469,63
14	6.794,78	5.032,16
15	6.331,50	4.669,06
16	5.713,80	4.231,59
17	6.485,93	4.803,43
18	6.177,08	4.574,69

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Rafael Bazani 30 Centro SAO PAULO - SP      Data : 15/11/2014  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 6.500,00      Edificação m² : 29,14      Modalidade : Venda



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.604,32  
 Desvio Padrão : 620,90  
 - 30% : 4.623,03  
 + 30% : 8.585,62

Coefficiente de Variação : 9,4000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.891,11  
 Desvio Padrão : 459,83  
 - 30% : 3.423,78  
 + 30% : 6.358,44

Coefficiente de Variação : 9,4000

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
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 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS): 4.891,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.746,64

INTERVALO MÍNIMO : 4.746,63

INTERVALO MÁXIMO : 5.035,58

INTERVALO MÁXIMO : 5.035,59

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$QMF = R\$ 4.891,11/m^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 9,90 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (0,5 \times 1,00 \times 9,90 \text{ m}^2) \times R\$ 4.891,11/m^2$$

$$VI = R\$ 24.210,99$$

Ou, em números redondos:

**Valor de cada Vaga de Garagem:**

**R\$ 24.200,00**

**(Vinte e quatro mil e duzentos reais)**

**XVII - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis localizados na **Rua Rafael Balzani, nº 30/32, Hotel Slaviero e Executive Guarulhos, Centro, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, descritos a seguir**, objetos de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DA FALÊNCIA DE MJK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, requerida por **ALDO MACEDO DE OLIVEIRA**, em curso na **1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0156673-03.2009.8.26.0100 (189/09)**, são de:

**IMÓVEL 01**  
**CENTRO DE CONVENÇÕES, ANDAR INTERMEDIÁRIO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.285, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 3.200.000,00**  
**(Três milhões e duzentos mil reais)**  
**Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 02**  
**RESTAURANTE, 1º, 27º E 28 ANDARES,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.286, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 2.130.000,00**  
**(Dois milhões, cento e trinta mil reais)**  
**Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 03**

**FLAT N° 201 (ATUAL N° 205), 2° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 73.858, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 182.000,00  
(Centro e oitenta e dois mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 04**

**FLAT N° 203, 2° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 73.860, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 175.000,00  
(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 05**

**FLAT N° 204, (ATUAL N° 202), 2° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 73.861, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 175.000,00  
(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 06**

**FLAT N° 405 (ATUAL N° 401), 4° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 73.886, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 175.000,00  
(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 07**

**FLAT N° 408 (ATUAL N° 410), 4° ANDAR,  
MATRICULADO SOB N° 73.889, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 156.300,00  
(Cento e cinquenta e seis mil e trezentos reais) - Novembro / 2.014**



**IMÓVEL 08**  
**FLAT N° 409, 4° ANDAR,**  
**MATRICULADO SOB N° 73.890, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 182.000,00**  
**(Cento e oitenta e dois mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 09**  
**FLAT N° 604 (ATUAL N° 602), 6° ANDAR,**  
**MATRICULADO SOB N° 73.909, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 138.150,00**  
**(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 10**  
**FLAT N° 605 (ATUAL N° 601), 6° ANDAR,**  
**MATRICULADO SOB N° 73.910, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 138.150,00**  
**(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 11**  
**FLAT N° 1.010 (ATUAL N° 1.008), 10° ANDAR,**  
**MATRICULADO SOB N° 73.963, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 138.150,00**  
**(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 12**  
**FLAT N° 1.411 (ATUAL N° 1.407), 14° ANDAR,**  
**MATRICULADO SOB N° 74.012, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 138.150,00**  
**(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 13**

**FLAT Nº 1.508 (ATUAL Nº 1.510), 15º ANDAR,  
MATRICULADO SOB Nº 74.021, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 175.000,00  
(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 14**

**FLAT Nº 1.606 (ATUAL Nº 1.612), 16º ANDAR,  
MATRICULADO SOB Nº 74.301, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 175.000,00  
(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 15**

**FLAT Nº 1.611 (ATUAL Nº 1.607), 16º ANDAR,  
MATRICULADO SOB Nº 74.036, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 138.150,00  
(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 16**

**FLAT Nº 1.712 (ATUAL Nº 1.706), 17º ANDAR,  
MATRICULADO SOB Nº 74.049, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 138.150,00  
(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 17**

**FLAT Nº 1.806 (ATUAL Nº 1.812), 18º ANDAR,  
MATRICULADO SOB Nº 74.055, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 175.000,00  
(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 18**

**FLAT Nº 1.808 (ATUAL Nº 1.810), 18º ANDAR,  
MATRICULADO SOB Nº 74.057, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 175.000,00  
(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 19**

**FLAT Nº 2.112 (ATUAL Nº 2.106), 21º ANDAR,  
MATRICULADO SOB Nº 74.097, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 138.150,00  
(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 20**

**FLAT Nº 2.212 (ATUAL Nº 2.206), 22º ANDAR,  
MATRICULADO SOB Nº 47.109, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 175.000,00  
(Cento e setenta e cinco mil reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 21**

**FLAT Nº 2.607 (ATUAL Nº 2.611), 26º ANDAR,  
MATRICULADO SOB Nº 74.152, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 138.150,00  
(Centro e trinta e oito mil, cento e cinquenta reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 22**

**VAGA Nº 02, 2º SUBSOLO,  
MATRICULADO SOB Nº 74.158, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS  
R\$ 24.200,00  
(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 23**  
**VAGA Nº 03, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.159, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 24**  
**VAGA Nº 04, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.160, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 25**  
**VAGA Nº 05, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.161, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 26**  
**VAGA Nº 06, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.162, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 27**  
**VAGA Nº 07, 2º SUBSOLO**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.163, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 28**  
**VAGA Nº 08, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.164, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 29**  
**VAGA Nº 09, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.165, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 30**  
**VAGA Nº 35, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.166, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 31**  
**VAGA Nº 39, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.167, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 32**  
**VAGA Nº 40, 2º SUBSOLO**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.168, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 33**  
**VAGA Nº 41, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.169, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 34**  
**VAGA Nº 42, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.170, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 35**  
**VAGA Nº 43, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.171, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 36**  
**VAGA Nº 47, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.172, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 37**  
**VAGA Nº 50, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.173, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 38**  
**VAGA Nº 53, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.174, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 39**  
**VAGA Nº 56, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.175, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 40**  
**VAGA Nº 57, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.176, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 41**  
**VAGA Nº 58, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.177, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 42**  
**VAGA Nº 59, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.178, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 43**  
**VAGA Nº 60, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.179, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 44**  
**VAGA Nº 61, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.180, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 45**  
**VAGA Nº 62, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.181, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 46**  
**VAGA Nº 73, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.182, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 47**  
**VAGA Nº 74, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.183, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**



**IMÓVEL 48**  
**VAGA Nº 75, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.184, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 49**  
**VAGA Nº 76, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.185, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 50**  
**VAGA Nº 77, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.186, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 51**  
**VAGA Nº 78, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.187, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 52**  
**VAGA Nº 79, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.188, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 53**  
**VAGA Nº 80, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.189, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 54**  
**VAGA Nº 81, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.190, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 55**  
**VAGA Nº 82, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.191, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 56**  
**VAGA Nº 83, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.192, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 57**  
**VAGA Nº 84, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.193, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 58**  
**VAGA Nº 85, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.194, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 59**  
**VAGA Nº 86, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.195, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 60**  
**VAGA Nº 87, 2º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.196, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 61**  
**VAGA Nº 02, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.197, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 62**  
**VAGA Nº 03, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.198, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 63**  
**VAGA Nº 04, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.199, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 64**  
**VAGA Nº 05, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.200, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 65**  
**VAGA Nº 06, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.201, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 66**  
**VAGA Nº 07, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.202, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 67**  
**VAGA Nº 08, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.203, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 68**  
**VAGA Nº 09, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.204, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 69**  
**VAGA Nº 35, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.205, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 70**  
**VAGA Nº 38, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.206, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 71**  
**VAGA Nº 39, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.207, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 72**  
**VAGA Nº 40, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.208, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 73**  
**VAGA Nº 41, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.209, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 74**  
**VAGA Nº 42, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.210, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 75**  
**VAGA Nº 45, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.211, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 76**  
**VAGA Nº 48, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.212, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 77**  
**VAGA Nº 51, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.213, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 78**  
**VAGA Nº 54, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.214, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 79**  
**VAGA Nº 55, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.215, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 80**  
**VAGA Nº 56, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.216, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 81**  
**VAGA Nº 57, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.217, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 82**  
**VAGA Nº 58, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.218, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 83**  
**VAGA Nº 59, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.219, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 84**  
**VAGA Nº 62, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.220, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 85**  
**VAGA Nº 77, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.221, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 86**  
**VAGA Nº 78, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.222, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 87**  
**VAGA Nº 79, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.223, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**



**IMÓVEL 88**  
**VAGA Nº 80, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.224, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 89**  
**VAGA Nº 81, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.225, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 90**  
**VAGA Nº 82, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.226, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 91**  
**VAGA Nº 83, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.227, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 92**  
**VAGA Nº 84, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.228, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 93**  
**VAGA Nº 85, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.229, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 94**  
**VAGA Nº 86, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.230, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 95**  
**VAGA Nº 87, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.231, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 96**  
**VAGA Nº 88, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.232, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 97**  
**VAGA Nº 89, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.234, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 98**  
**VAGA Nº 90, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.234, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 99**  
**VAGA Nº 91, 1º SUBSOLO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.235, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 100**  
**VAGA Nº 07, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.236, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 101**  
**VAGA Nº 08, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.237, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 102**  
**VAGA Nº 09, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.238, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 103**  
**VAGA Nº 10, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.239, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 104**  
**VAGA Nº 11, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.240, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 105**  
**VAGA Nº 12, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.241, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 106**  
**VAGA Nº 38, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.242, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 107**  
**VAGA Nº 39, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.243, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 108**  
**VAGA Nº 43, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.244, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 109**  
**VAGA Nº 44, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.245, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 110**  
**VAGA Nº 45, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.246, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 111**  
**VAGA Nº 46, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.247, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 112**  
**VAGA Nº 57, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.248, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 113**  
**VAGA Nº 58, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.249, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 114**  
**VAGA Nº 59, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.250, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 115**  
**VAGA Nº 60, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.251, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 116**  
**VAGA Nº 61, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.252, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 117**  
**VAGA Nº 62, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.253, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 118**  
**VAGA Nº 63, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.254, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 119**  
**VAGA Nº 64, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.255, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 120**  
**VAGA Nº 65, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.256, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 121**  
**VAGA Nº 66, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.257, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 122**  
**VAGA Nº 67, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.258, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 123**  
**VAGA Nº 68, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.259, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 124**  
**VAGA Nº 69, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.260, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**IMÓVEL 125**  
**VAGA Nº 70, TÉRREO,**  
**MATRICULADO SOB Nº 74.261, NO PRIMEIRO CRI DE GUARULHOS**  
**R\$ 24.200,00**  
**(Vinte e quatro mil e duzentos reais) - Novembro / 2.014**

**VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS ARRECADADOS**  
**NO HOTEL SLAVIERO E.XECUTIVE GUARULHOS,**  
**LOCALIZADO NA RUA RAFAEL BALZANI, NºS 30/32,**  
**CENTRO, CIDADE DE GUARULHOS, ESTADO DE SÃO PAULO**  
**R\$ 10.872.300,00**  
**(Dez milhões, oitocentos e setenta e dois mil e trezentos reais)**  
**Novembro / 2.014**



**XVIII - ENCERRAMENTO**

Consta o presente **LAUDO** de 382 (trezentos e oitenta e duas) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*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 Paulo, 17 de Novembro de 2.014.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

**EVANDRO HENRIQUE**

**CREA 2613551488**