



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.**

**PROCESSO Nº 1009287-35.2015.8.26.0554**

**EVANDRO HENRIQUE, ENGENHEIRO CIVIL, TECNÓLOGO EM MECÂNICA**, Perito Judicial nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CESAR**, em face de **RICARDO ARSEN MOMJIAN e HELENA VICTÓRIA MUNOZ REIS MOMJIAN**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de V. Exa. o presente

**LAUDO**



## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel descrito abaixo, conforme decisão nas fls. 185 e 384/385 dos autos.

**Avaliação do imóvel situado à Avenida Portugal, nº 415, apartamento nº 82, 8º andar e vaga de garagem nº 03, 1º subsolo, do Condomínio Edifício Cesar, Bairro Centro, Santo André, SP - Matriculados sob nº 4.825 e 4.826 do 1º C.R.I. de Santo André.**

## 2 – DADOS DO IMÓVEL

### 2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Avenida Portugal, nº 415, apartamento nº 82 e vaga de garagem nº 03, Condomínio Edifício Cesar, Bairro Centro, Santo André, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:









### Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

4.825

1

ECONOMICA FEDERAL-CEF, tornou-se credora de JOÃO RUBIRA ROSADO e s/mulher LIZA NOGUEIRA RUBIRA, já qualificados no R.1 re- tro, de importância de Cr\$.518.456,40, pagáveis em 180 presta- ções mensais, vencendo-se a primeira delas, 30 dias após a da- ta do título, do valor inicial de Cr\$.7.943,83, com juros, -- multas e demais condições constantes do título, tendo como ga- rantia em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel objeto desta matrícula. Incluindo também a essa garantia, o imóvel objeto da matrícula nº 4.826.-

O Oficial,

(Carlos Roberto Rodrigues Pinto)

Av.3/M. 4.825, em 16 / novembro / 1.976. -  
Foi emitida a cédula hipotecária nº16375-série 01, pela crede- ra CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, em 05-11-1.976, a seu favor, -- representativa da importância total que lhe é devida por JOÃO RUBIRA ROSADO e s/mulher LIZA NOGUEIRA RUBIRA, ou seja, Cr\$.- Cr\$.518.456,40.-

O Oficial,

(Carlos Roberto Rodrigues Pinto)

Av.4/M. 4.825, em 30 de setembro de 1.992

Por instrumento de 21-11-1991, a credora autorizou os Cancela- mentos do r.2 e Av.3 da matrícula.-

Ariovaldo Wosnik-esc.autº.

R.5/M 4.825, em 08 de outubro de 1.999

Título prenotado sob nº 198266 aos 30/09/1999.

#### Venda e compra

Por escritura de 02/08/1999, do 3º Tab. de Notas desta cidade LQ.625-Fls.017, os proprietários, João Rubira Rosado e s/mr.- Liza Nogueira Rubira, brasileira, do lar, RG.nº 2.030.819, -- transmitiram por venda feita à RICARDO ARSEN MOMJIAN, brasi- -- leiro, médico, RG.nº 13.738.190, CPF/MF.nº 782.374.327-20, ca- sado no regime da comunhão parcial de bens na constância da - lei 6515/77, com HELENA VICTÓRIA MUNOZ REIS MOMJIAN(brasilei-

continua na ficha 2



### Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO  
GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA  
4.825

FICHA  
2

Santo André, 08 de outubro de 1.999  
continuação da ficha 1

-ra do lar, RG.nº 23.607.866-5, CPF/MF.nº 148.196.998-65), --  
res, e dom. nesta cidade, na Praça Pompeia, nº 07, aptº.62, pe  
lo valor de R\$90.000,00, o imóvel objeto da matrícula.-

  
Gilson Humberto Guerra

Av. 06, aos 28 de novembro de 2.011

Título prenotado sob nº. 328915 aos 07 de novembro de 2.011.-

#### Divórcio

Por requerimento de 07 de novembro de 2.011 e da certidão microfilmada nesta data, RICARDO ARSEN MOMJIAN e HELENA VICTORIA MUNOZ REIS MOMJIAN divorciaram-se por sentença proferida aos 29 de setembro de 2.011, continuando a mulher a assinar o nome de casada.-

  
Carlos Roberto Rodrigues Pinto Filho – Substituto do Oficial

Av. 07, aos 02 de outubro de 2.018

Título prenotado sob nº. 437917, aos 19 de setembro de 2.018.

#### Penhora

Por certidão passada aos 19 de setembro de 2.018, pelo 5º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Eliane Regina Barranco, Escrevente Técnico Judiciário, expedida nos autos do processo nº. 1009287-35.2015.8.26.0554, em que figura como exequente CONDOMINIO EDIFICIO CESAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 55.037.154/0001-40; e como executados RICARDO ARSEN MOMJIAN e HELENA VICTORIA MUNOZ REIS MOMJIAN, já qualificados, cujo valor da dívida é R\$68.844,75, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade dos executados, sendo estes nomeados depositários do bem.

  
Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada



## Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

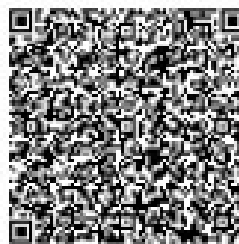


O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

### 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula/Registro a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73, nada mais constando em relação ao imóvel dela objeto desde a data de sua abertura, e retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. Santo André, data abaixo indicada.

O OFICIAL  
ISENTA DE SELOS E EMOLUMENTOS



**EM BRANCO**



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André**

fls. 412



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ


MATRÍCULA 4.826 FICHA 1

Santo André, 16 de novembro de 1976


**Imóvel:**—Uma garagem de nº03, localizada no 1º sub-solo do Edifício Cesar, situado à Av. Portugal nº415, com uma área útil de 10,12 ms.2, área comum de 20,792 ms.2, perfazendo a área total construída de 30,912 ms.2, cabendo-lhe no terreno uma fração ideal de 3,692 ms.2, ou seja 0,654% do sep. todo, confinando pela frente, com a área comum de circulação, pelo lado direito com a garagem de nº02, pelo lado esquerdo com a área comum de circulação e nos fundos com a Av. Portugal. O Edifício Cesar, acha-se construído em um terreno constituído pelo lote nº3 e parte do lote nº2 da quadra E, do loteamento F.Kowarick, nesta cidade e comarca, medido 21,00 ms. de frente para a Av. Portugal, por 26,90 ms. de frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando uma área de 564,90 ms.2, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o remanescente do lote 2, do lado esquerdo com o lote nº4, e nos fundos com propriedade da Cia. Telefonica da Borda do Campo.

**Proprietária:**—CONSTRUTORA PETRUS LTDA., com sede nesta cidade, à Rua Catequese, nº614, B.Jardim, CGC.57557167/0001-75.

**Registro anterior:**—Matrícula nº 2.111.

O Oficial,   
(Carlos Roberto Rodrigues Pinto)

**R.1/M 4.826, em 16 /-novembro / 1.976.**  
Por instrumento particular de 05-novembro-1976, devidamente legalizado, JOÃO RUBIRA ROSADO, técnico industrial e sua mulher LIZA NOGUEIRA RUBIRA, do lar, RG.nºs.1.682.044 e-2.030.819, respectivamente, casados no regime da comunhão de bens, CIC.103.459.228/91, res. e dom. à Av. Portugal, nº415, 8º andar, aptº.82, adquiriram por compra feita da proprietária acima mencionada, pelo valor de Cr\$.580.000,00 (incluindo o oneroso imóvel), sem condições, o imóvel objeto desta matrícula.

O Oficial,   
(Carlos Roberto Rodrigues Pinto)

**R.2/M 4.826, em 16 /-novembro / 1.976.**  
Por instrumento particular, referido no R.1, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, tornou-se credora de JOÃO RUBIRA ROSADO e sua mulher LIZA NOGUEIRA RUBIRA, já qualificados no R.1, da importância de Cr\$.518.456,40, pagáveis em 180 prestações mensais, vencendo-se a primeira delas, 30 dias após a data do título, do valor inicial de Cr\$.7.943,83, com juros, multas e demais condições constantes do título, tendo como garantia

(cont. no verso)

Pag: 001/003  
Certidão na última página





### Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 413



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 4.826     | 1     |
|           | VERSO |

em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel objeto desta matrícula. Incluindo também a essa garantia, o imóvel objeto da matrícula nº 4.825.-

O Oficial,

(Carlos Roberto Rodrigues Pinto)

Av.3/M. 4.826, em 30 de setembro de 1.992

Por instrumento de 21-11-1991, a credora autorizou o Cancelamento do R.2 da matrícula.-

Ariovaldo Wosnik - esc.autº.

R.4/M 4.826, em 08 de outubro de 1.999

Título prenotado sob nº 198266 aos 30/09/1999.

#### Venda e compra

Por escritura de 02/08/1999, do 3º Tab. de Notas desta cidade Lº.625-Fls.017, os proprietários, João Rubira Rosado e s/mr.- Liza Nogueira Rubira, brasileira, do lar, RG.nº 2.030.819, -- transmitiram por venda feita à RICARDO ARSEN MOMJIAN, brasileiro, médico, RG.nº 13.738.190, CPF/MF.nº 782.374327-20, casado no regime da comunhão parcial de bens na constância da lei 6515/77, com HELENA VICTÓRIA MUNOZ REIS MOMJIAN (brasileira, do lar, RG.nº 23.607.866-5, CPF/MF.nº 148.196.998-65), -- res. e dom. nesta cidade, na Praça Pompeia, nº 07, aptº.62, - pelo valor de R\$10.000,00, o imóvel objeto da matrícula.-

Gilson Humberto Guerra

Av. 05, aos 15 de dezembro de 2.021

11100533100000AV5M482621V

Título prenotado sob nº. 497520, aos 03 de dezembro de 2.021.

#### Penhora

Por certidão passada aos 02 de dezembro de 2.021, pelo 5º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Iliane Rodrigues Rego Brasil, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 10092873520158260554, em que figura como exequente

...continua na ficha 2...

Pag: 002/003  
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAERCIO MELITO, liberado nos autos em 02/02/2022 às 09:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009287-35.2015.8.26.0554 e código C6C1F40.



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André**

fls. 414



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ - CNS 11.100-5**

MATRÍCULA  
4.826

FICHA  
2

Santo André, **15 de dezembro de 2.021**  
...continuação da ficha 1...

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CESAR, inscrito no CNPJ sob nº. 55.037.154/0001-40; e como executados RICARDO ARSEN MOMJIAN e HELENA VICTORIA MUNOZ REIS MOMJIAN, já qualificados, cujo valor da dívida é R\$134.847,06, foi **penhorado** o imóvel da presente matrícula, sendo os executados nomeados depositários do bem.

Andrea Sueli Livramento Pacóia - Escrevente Autorizada

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP  
CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73. Santo André, data abaixo indicada.

O OFICIAL

As custas e emolumentos devidos por esta certidão já estão incluídas na data do documento a que se refere.



Certidão expedida em 16/12/2021. Certidão assinada digitalmente.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :



Selo Digital Nº 1110053C3004826C090811219

00482616122021



Pag.: 003/003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAERCIO MELITO, liberado nos autos em 02/02/2022 às 09:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009287-35.2015.8.26.0554 e código C6C1F40.



## 2.4 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Santo André, o imóvel está inserido na Macrozona Urbana – Zoneamento de Qualificação Urbana e cadastrado da seguinte forma:

| SETOR | QUADRA | LOTE |
|-------|--------|------|
| 05    | 115    | 227  |





|   |
|---|
| <b>PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ</b>                    |
| <b>DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS</b>                     |
| <b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b>                      |
| <b>CERTIDÃO Nº 4021943</b>                          |
| <b>SELO DE AUTENTICAÇÃO: 71800000112Coe15081203</b> |

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 05.115.227, DE PROPRIEDADE DE RICARDO ARSEN MOMJIAN, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA LOTEAMENTO LAN KOWARICK SITUADO A AVENIDA PORTUGAL, 415 - AP 82 BX 3 SANTO ANDRÉ 09040-010 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE AGOSTO DE 2022.

| DADOS DO IMÓVEL     |           |            |
|---------------------|-----------|------------|
| ÁREA TERRENO        | 20,00     |            |
| ÁREA CONSTRUÇÃO     | 165,00    |            |
|                     | FMP       | MOEDA      |
| VALOR VENAL TERRENO | 6.830,33  | 32.447,46  |
| VALOR VENAL PRÉDIO  | 78.532,92 | 373.070,62 |
| VALOR VENAL TOTAL   | 85.363,24 | 405.518,08 |

FMP EM 2022 = R\$ 4,7505

SANTO ANDRÉ, 12 DE AGOSTO DE 2022

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 12:15:07



### **3 - VISTORIA**

Para elaboração do laudo, o perito compareceu à Avenida Portugal, nº 415, Condomínio Edifício Cesar, ocasião em que foi recebido pela síndica Isabel Cristina Fernandes.

#### **3.1 - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno, encontra-se edificado um condomínio residencial.

##### **3.1.1 - DO CONDOMÍNIO**

O Condomínio Edifício Cesar encontra-se construído em um terreno constituído pelo lote 03 e parte do lote 02 quadra E, do loteamento Lanificio F. Kowarick, medindo 21,00 metros de frente para a Avenida Portugal e 26,90 metros da frente aos fundos em ambos os lados, encerrando a área de 564,90 m<sup>2</sup>.

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento subsolo constituído do estacionamento para veículos, entrada social, portaria, área de circulação, área de churrasqueira, escadarias de acesso aos pisos superiores e 2 (dois) elevadores. O Edifício é composto por 11 (onze) pavimentos superiores para apartamentos, com 02 (dois) apartamentos por andar.



### 3.1.2- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 82, está localizado no 08º andar do Condomínio e possui:

Área útil ou privativa de 116,60 m<sup>2</sup>, área comum de 21,36 m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total construída de 137,84 m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de 2,914%.

Já a garagem nº 03, está situada no 1º subsolo do Condomínio e possui: área útil de 10,12 m<sup>2</sup>, área comum de 20,792 m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total construída de 30,92 m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de 0,654%.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 30 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas no croqui do imóvel e na documentação fotográfica que segue:

### 3.2 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:



**CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.**



## FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

## FOTO 02



**VISTA DO OUTRO LADO DA VIA.**





### FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO.**

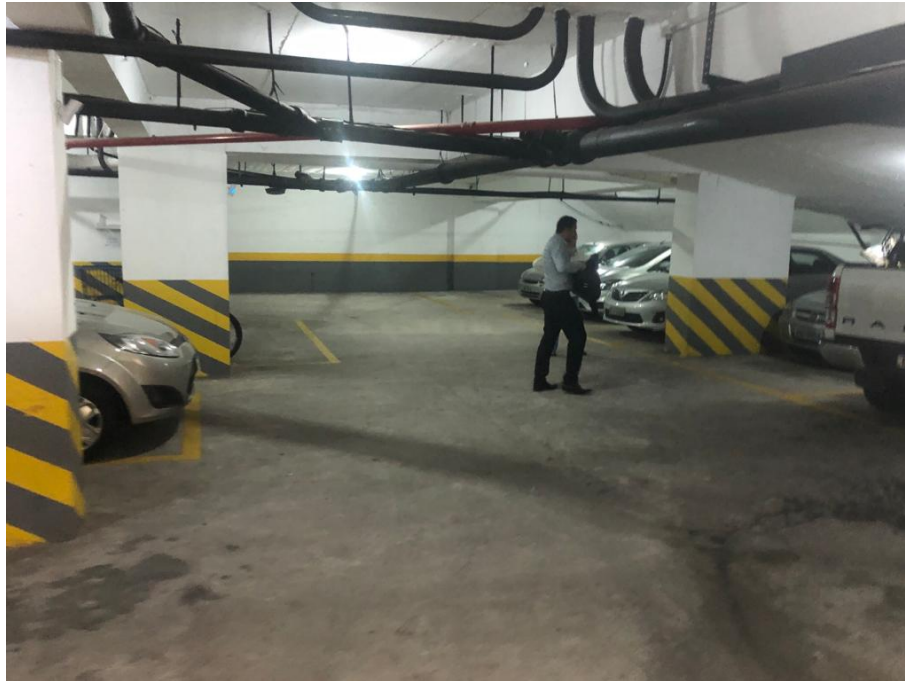
### FOTO 04



**VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO.**



## FOTO 05



**VISTA DO ESTACIONAMENTO.**

## FOTO 06



**VISTA DA ENTRADA SOCIAL.**

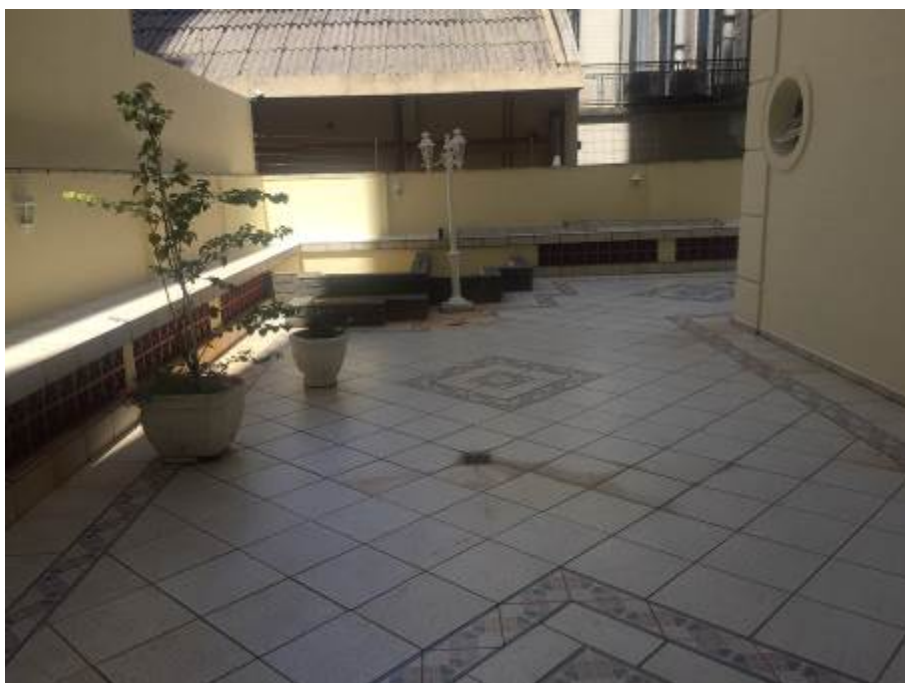


## FOTO 07



**VISTA DA PORTARIA.**

## FOTO 08



**VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.**



## FOTO 09



**VISTA DA ÁREA DE CHURRASQUEIRA.**

## FOTO 10



**VISTA DO ELEVADOR DE SERVIÇO.**



## FOTO 11

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- 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 ESTAR.**



## FOTO 12

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira com vidro.  
Correr.



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



**VISTA DA SALA DE JANTAR.**



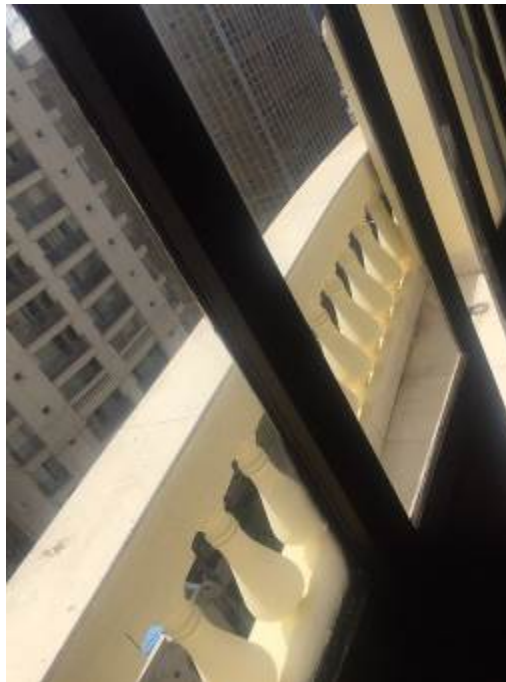
## FOTO 13

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.  
Correr.



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



**VISTA DO TERRAÇO.**



## FOTO 14

### 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): Ferro com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).



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



**VISTA DA COZINHA.**





## FOTO 15

### 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): Ferro com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).

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



**VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.**



## FOTO 16

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): PVC.  
Sanfonada / Retrátil.  
JANELA(S): Ferro com vidro.  
Basculante.

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



**VISTA DA DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA.**



## FOTO 17

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- 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 DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.**



## FOTO 18

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Ferro com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).



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



**VISTA DO DORMITÓRIO.**



## FOTO 19

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Ferro com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).



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



**VISTA DO DORMITÓRIO.**



## FOTO 20

### 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): Ferro com vidro.  
Basculante.



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



**VISTA DO BANHEIRO.**



## FOTO 21

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Ferro com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).



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



**VISTA DO DORMITÓRIO.**



## FOTO 22

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Ferro com vidro.  
Abrir (folha de eixo vertical).



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



### OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.





## FOTO 23

### 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): Ferro com vidro.  
Basculante.



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



**VISTA DO BANHEIRO.**



## FOTO 24



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM Nº 03.**

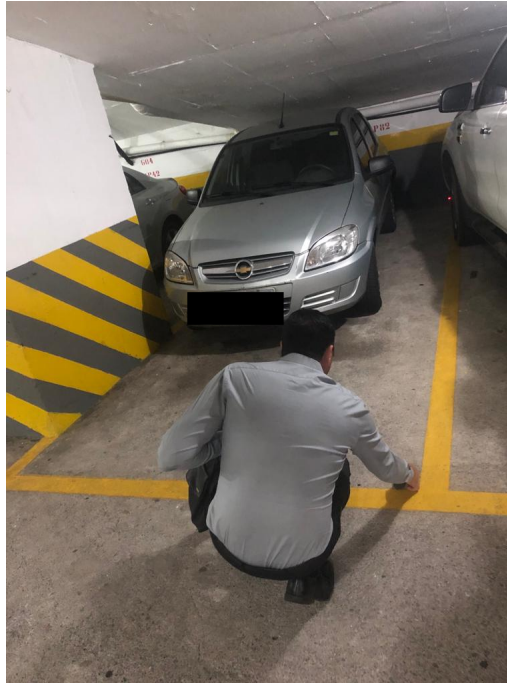
## FOTO 25



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM Nº 03.**

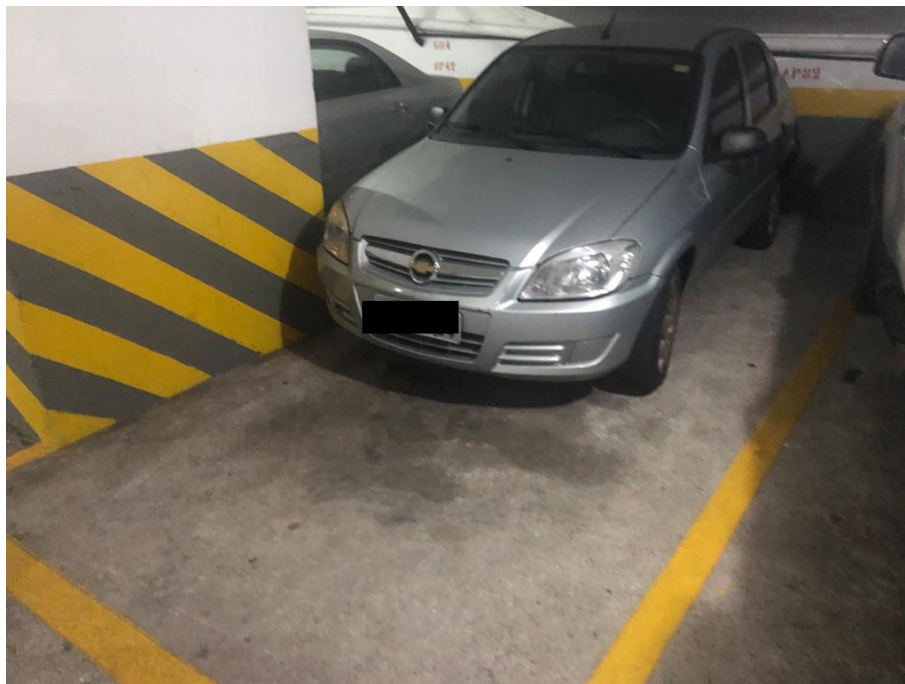


## FOTO 26



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM Nº 03.**

## FOTO 27



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM Nº 03.**



## 4 - 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 às 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, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



| CLASSE                                   | TIPOLOGIA CONSTRUTIVA      | PADRÃO CONSTRUTIVO | INTERVALO DE VALORES |       |        |       |
|--|----------------------------|--------------------|----------------------|-------|--------|-------|
|  |                            |                    | Mínimo               | Médio | Máximo |       |
| RESIDENCIAL                              | Grupo 1.1.-<br>BARRACO     | 1.1.1 - RÚSTICO    | 0,091                | 0,136 | 0,177  |       |
|  |                            | 1.1.2 - SIMPLES    | 0,178                | 0,203 | 0,234  |       |
|  | Grupo 1.2 –<br>CASA        | 1.2.1 - RÚSTICO    | 0,409                | 0,481 | 0,553  |       |
|  |                            | 1.2.2- PROLETÁRIO  | 0,624                | 0,734 | 0,844  |       |
|  |                            | 1.2.3 – ECONÔMICO  | 0,919                | 1,070 | 1,221  |       |
|  |                            | 1.2.4 – SIMPLES    | 1,251                | 1,497 | 1,743  |       |
|  |                            | 1.2.5 – MÉDIO      | 1,903                | 2,154 | 2,355  |       |
|  |                            | 1.2.6 – SUPERIOR   | 2,356                | 2,656 | 3,008  |       |
|  |                            | 1.2.7 – FINO       | 3,331                | 3,865 | 4,399  |       |
|  |                            | 1.2.8 – LUXO       | ACIMA                | 4,843 |        |       |
|  | GRUPO 1.3.-<br>APARTAMENTO | 1.3.1 - ECONÔMICO  | 2,473                | 2,748 | 3,023  |       |
|  |                            | 1.3.2 - SIMPLES    | S/elevador           | 3,180 | 3,533  | 3,827 |
|  |                            |                    | C/elevador           | 3,562 | 3,958  | 4,354 |
|  |                            | 1.3.3 – MÉDIO      | S/elevador           | 3,828 | 4,218  | 4,640 |
|  |                            |                    | C/elevador           | 4,568 | 5,075  | 5,583 |
|  |                            | 1.3.4 SUPERIOR     | S/elevador           | 5,377 | 5,974  | 6,572 |
|  |                            |                    | C/elevador           | 6,144 | 6,827  | 7,089 |
|  |                            | 1.3.5 – FINO       | 7,090                | 7,410 | 7,983  |       |
| 1.3.6 – LUXO                             | 7,894                      | 8,683              | 9,551                |       |        |       |
| 2 – COMERCIAL<br>SERVIÇOS/<br>INDUSTRIAL | GRUPO 2.1. –<br>ESCRITÓRIO | 2.1.1- ECONÔMICO   | 2,081                | 2,313 | 2,544  |       |
|  |                            | 2.1.2- SIMPLES     | S/elevador           | 3,378 | 3,753  | 4,013 |
|  |                            |                    | C/elevador           | 3,742 | 4,158  | 4,573 |
|  |                            | 2.1.3- MÉDIO       | S/elevador           | 4,014 | 4,330  | 4,763 |
|  |                            |                    | C/elevador           | 4,745 | 5,273  | 5,767 |
|  |                            | 2.1.4- SUPERIOR    | S/elevador           | 5,206 | 5,784  | 6,363 |
|  |                            |                    | C/elevador           | 5,768 | 6,371  | 7,072 |
|  | 2.1.5- FINO                | 7,073              | 7,929                | 8,722 |        |       |
|  | 2.1.6- LUXO                | 9,935              | 10,376               |       |        |       |
|  | GRUPO 2.2.-<br>GALPÃO      | 2.2.1 – ECONÔMICO  | 0,518                | 0,609 | 0,700  |       |
| 2.2.2.- SIMPLES                          |                            | 0,982              | 1,125                | 1,268 |        |       |
| 2.2.3.- MÉDIO                            |                            | 1,368              | 1,659                | 1,871 |        |       |
| 2.2.4.- SUPERIOR                         |                            | ACIMA              | 1,872                |       |        |       |
| 3 – ESPECIAL                             | GRUPO 3.1.-<br>COBERTURA   | 3.1.1.- SIMPLES    | 0,071                | 0,142 | 0,213  |       |
|  |                            | 3.1.2.- MÉDIO      | 0,229                | 0,293 | 0,357  |       |
|  |                            | 3.1.3.- SUPERIOR   | 0,333                | 0,486 | 0,639  |       |



### **E) DEPRECIÇÃO 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:

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                 |



### Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA REFERENCIAL<br>lr (anos) | VALOR RESIDUAL<br>"R" (%) |
|-------------|-------------|------------|-------------------------------|---------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO     | RÚSTICO    | 5                             | 0                         |
|             |             | SIMPLES    | 10                            | 0                         |
|             | CASA        | RÚSTICO    | 60                            | 20                        |
|             |             | PROLETÁRIO | 60                            | 20                        |
|             |             | ECONÔMICO  | 70                            | 20                        |
|             |             | SIMPLES    | 70                            | 20                        |
|             |             | MÉDIO      | 70                            | 20                        |
|             |             | SUPERIOR   | 70                            | 20                        |
|             |             | FINO       | 60                            | 20                        |
|             |             | LUXO       | 60                            | 20                        |
|             | APARTAMENTO | ECONÔMICO  | 60                            | 20                        |
|             |             | SIMPLES    | 60                            | 20                        |
|             |             | MÉDIO      | 60                            | 20                        |
|             |             | SUPERIOR   | 60                            | 20                        |
|             |             | FINO       | 50                            | 20                        |
| LUXO        |             | 50         | 20                            |                           |
| 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 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 (Ie), e a vida referencial (Ir) 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 % de vida referencial | Valores tabulados para o coeficiente "K"<br>ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                | a   | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                              | 0,990   | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,681 | 0,469 | 0,245 |
| 4                              | 0,979   | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6                              | 0,968   | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8                              | 0,957   | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10                             | 0,945   | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12                             | 0,933   | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14                             | 0,920   | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16                             | 0,907   | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18                             | 0,894   | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20                             | 0,880   | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22                             | 0,866   | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24                             | 0,851   | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26                             | 0,836   | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,559 | 0,396 | 0,207 |
| 28                             | 0,821   | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30                             | 0,805   | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32                             | 0,789   | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34                             | 0,772   | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36                             | 0,755   | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38                             | 0,738   | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40                             | 0,720   | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42                             | 0,702   | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44                             | 0,683   | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,560 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46                             | 0,664   | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48                             | 0,645   | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50                             | 0,625   | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |
| 52                             | 0,605   | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54                             | 0,584   | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56                             | 0,563   | 0,561 | 0,549 | 0,518 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58                             | 0,542   | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60                             | 0,520   | 0,518 | 0,507 | 0,478 | 0,426 | 0,347 | 0,246 | 0,129 |
| 62                             | 0,498   | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,123 |
| 64                             | 0,475   | 0,474 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66                             | 0,452   | 0,451 | 0,441 | 0,416 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68                             | 0,429   | 0,427 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,286 | 0,203 | 0,106 |
| 70                             | 0,405   | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72                             | 0,381   | 0,380 | 0,371 | 0,350 | 0,312 | 0,254 | 0,180 | 0,094 |
| 74                             | 0,356   | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76                             | 0,331   | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78                             | 0,306   | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,250 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80                             | 0,280   | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82                             | 0,254   | 0,253 | 0,247 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84                             | 0,227   | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86                             | 0,200   | 0,200 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,995 | 0,050 |
| 88                             | 0,173   | 0,172 | 0,168 | 0,159 | 0,142 | 0,115 | 0,082 | 0,043 |
| 90                             | 0,145   | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92                             | 0,117   | 0,116 | 0,114 | 0,107 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94                             | 0,088   | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96                             | 0,059   | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,040 | 0,028 | 0,015 |
| 98                             | 0,030   | 0,030 | 0,029 | 0,027 | 0,024 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100                            | 0,000   | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |



## **5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

### **5.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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 na sequência.

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:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 5.844,75/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 5.844,75/m<sup>2</sup> (cinco mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativo, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2022  
SETOR : 03 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 2.575,19 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Portugal NÚMERO : 400  
COMP.: Ref.:AP19032 BAIRRO : Centro CIDADE : SANTO ANDRE - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.143,07 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 82,86  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (K) : 0,662 IDADE: 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 97,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Chiamento Desenvolvimento Imobiliário  
CONTATO : TELEFONE : (11)-44381012  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS        | VALORES/VARIAÇÃO      |          |
|------------------------|---------------------------|-----------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00 FT ADICIONAL 01 :    | 0,00 VALOR UNITÁRIO : | 6.958,76 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | -445,70 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : | 6.025,95 |
| PADRÃO Fp :            | 0,00 FT ADICIONAL 03 :    | 0,00 VARIAÇÃO :       | 0,8660   |
| VAGAS                  | -487,11 FT ADICIONAL 04 : | 0,00                  |          |
|                        | FT ADICIONAL 05 :         | 0,00                  |          |
|                        | FT ADICIONAL 06 :         | 0,00                  |          |



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/08/2022  
SETOR: 03 QUADRA: 029 ÍNDICE DO LOCAL: 2.575,19 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Portugal NÚMERO: 400  
COMP.: Ref.:AP44556 BAIRRO: Centro CIDADE: SANTO ANDRE - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.143,07 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 82,86  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: em alicive até 5%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,662 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 97,00

#### EDIFÍCIO

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

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Proativa Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-44355555

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00      | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 6.958,76 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -445,70 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 6.025,95 |
| PADRÃO Fp: 0,00             | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,8660         |
| VAGAS -487,11               | FT ADICIONAL 04: 0,00 |                          |
|                             | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                          |
|                             | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                          |



GeoAvaliarPro

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2022  
SETOR : 03 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 2.575,19 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Portugal NÚMERO : 400  
COMP.: Ref.:AP0738 BAIRRO : Centro CIDADE : SANTO ANDRE - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.143,07 TESTADA - (cf) m : 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 82,86  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : em aclave até 5%  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 97,00

##### EDIFÍCIO

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

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 720.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Evidências Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-44365852

OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | -427,87            | FT ADICIONAL 02 : 0,00    |
| PADRÃO Fp :            | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00    |
| VAGAS                  | -467,63            | FT ADICIONAL 04 : 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05 : 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06 : 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 6.680,41 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.784,91 |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 0,8660         |



GeoAvaliarPro®

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/08/2022  
SETOR: 03 QUADRA: 029 ÍNDICE DO LOCAL: 2.575,19 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Portugal NÚMERO: 400  
COMP.: Ref.: AP02254 BAIRRO: Centro CIDADE: SANTO ANDRE - SP  
CEP: UF: SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS:

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.143,07 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 82,86  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: em alicive até 5%  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,662 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 97,00

##### EDIFÍCIO

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

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Gomes & Sanjorato Imóveis  
CONTATO: TELEFONE: (11)-44279880  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00      | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 6.958,76 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -445,70 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 6.025,95 |
| PADRÃO Fp: 0,00             | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,8660         |
| VAGAS -487,11               | FT ADICIONAL 04: 0,00 |                          |
|                             | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                          |
|                             | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                          |



GeoAvaliarPro®

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2022  
SETOR : 05 QUADRA : 047 ÍNDICE DO LOCAL : 1.839,42 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Portugal NÚMERO : 699  
COMP.: Ref.: AP9111 BAIRRO : Centro CIDADE : SANTO ANDRE - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.119,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 55,95  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: em alicive até 5%  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (K) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 117,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 117,50

##### EDIFÍCIO

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

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Elite Negócios Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (11)-44275346

OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 422,81             | FT ADICIONAL 01 : 0,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | -338,50            | FT ADICIONAL 02 : 0,00    |
| PADRÃO Fp :            | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00    |
| VAGAS                  | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05 : 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06 : 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 5.285,11 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.369,41 |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,0160         |





GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/08/2022  
SETOR: 05 QUADRA: 047 ÍNDICE DO LOCAL: 1.839,42 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Portugal NÚMERO: 699  
COMP.: Ref.: AP20572 BAIRRO: Centro CIDADE: SANTO ANDRE - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.119,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 55,95  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (K): 0,662 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 117,50 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 117,50

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Donizete Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-49943477

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 459,58             | FT ADICIONAL 01: 0,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | -367,94            | FT ADICIONAL 02: 0,00    |
| PADRÃO Fp:             | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00    |
| VAGAS                  | 0,00               | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 5.744,68 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 5.836,32 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1,0160         |



GeoAvaliarPro®

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SANTO ANDRÉ - CENTRO - AVENIDA PORTUGAL 415

DATA : 05/08/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

Matrículas 4825 e 4826 do 1º CRI de Santo André  
Classificação 05.115.227

### FATORES

| FATOR   | ÍNDICE  |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização   | 2.575,19  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 30<br>Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão        | apartamento médio c/ elev.                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas         | Vagas 1<br>Acréscimo 0,07                             |



GeoAvaliarPro®

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                  | Endereço              | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Avenida Portugal ,400 | 6.958,76       | 6.025,95       | 0,8660   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Avenida Portugal ,400 | 6.958,76       | 6.025,95       | 0,8660   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Avenida Portugal ,400 | 6.680,41       | 5.784,91       | 0,8660   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Avenida Portugal ,400 | 6.958,76       | 6.025,95       | 0,8660   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Avenida Portugal ,699 | 5.285,11       | 5.369,41       | 1,0160   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Avenida Portugal ,699 | 5.744,68       | 5.836,32       | 1,0160   |



GeoAvaliarPro®

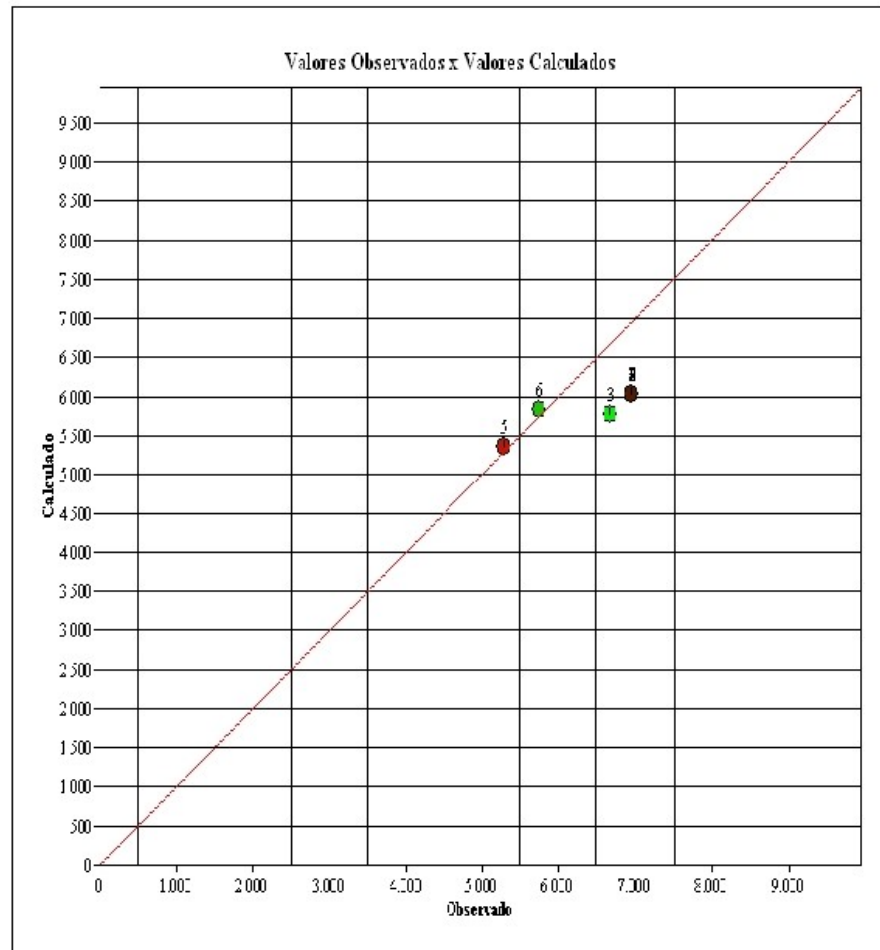
### GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X        | Y        |
|------|----------|----------|
| 1    | 6.958,76 | 6.025,95 |
| 2    | 6.958,76 | 6.025,95 |
| 3    | 6.680,41 | 5.784,91 |
| 4    | 6.958,76 | 6.025,95 |
| 5    | 5.285,11 | 5.369,41 |
| 6    | 5.744,68 | 5.836,32 |



GeoAvaliarPro®

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Portugal 415 apartamento 82 e garagem 03 Centro SANTO ANDRE Data : 05/08/2022  
 Cliente : Engenheiro Evandro Henrique  
 Área terreno m² : 564,90 Edificação m² : 116,60 Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.431,08  
 Desvio Padrão : 732,38  
 - 30% : 4.501,76  
 + 30% : 8.360,41

Coefficiente de Variação : 11,3900

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.844,75  
 Desvio Padrão : 256,16  
 - 30% : 4.091,33  
 + 30% : 7.598,18

Coefficiente de Variação : 4,3800

#### 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 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: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.844,75  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.844,75000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.690,39  
 INTERVALO MÁXIMO : 5.999,11

INTERVALO MÍNIMO : 5.690,39  
 INTERVALO MÁXIMO : 5.999,11

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



## 5.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 116,60 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,12 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 5.844,75/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + Svaga) \times QMF$$

$$VI = (116,60 \text{ m}^2 + 10,12 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 5.844,75/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 745.715,52$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{VI = \text{R\$ } 745.000,00}$$

**(Setecentos e quarenta e cinco mil reais)**



**VALOR DE 100% DO IMÓVEL = R\$ 745.000,00**

*(Setecentos e quarenta e cinco mil reais).*

**Data base: AGOSTO DE 2022.**

**VALOR DE 50% DO IMÓVEL = R\$ 372.500,00**

*(Trezentos e setenta e dois mil e quinhentos reais).*

**Data base: AGOSTO DE 2022.**



## 6 - CONCLUSÃO

Conforme decisão de fls. 185 e 384/385 dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CESAR**, em face de **RICARDO ARSEN MOMJIAN** e **HELENA VICTÓRIA MUNOZ REIS MOMJIAN**, o valor do imóvel do imóvel é:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

**VT = R\$ 745.000,00**

*(Setecentos e quarenta e cinco mil reais)*

Data base: agosto de 2022.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

**VT = R\$ 372.500,00**

*(Trezentos e setenta e dois mil e quinhentos reais).*

Data base: agosto de 2022.





## 7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 56 (cinquenta e seis) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação e, relata, ainda, que foram tomados todos os cuidados recomendados pelos órgãos de saúde durante a diligência, incluindo o distanciamento social, uso de máscaras, higienização das mãos.

Santo André, 15 de agosto de 2.022.

**EVANDRO HENRIQUE**  
**CREA/SP Nº 5069364365**  
**MEMBRO TITULAR DA APPJ**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP**  
**MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA**





**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.**

**PROCESSO Nº 1009287-35.2015.8.260554**

**EVANDRO HENRIQUE, ENGENHEIRO CIVIL, TECNÓLOGO EM MECÂNICA**, Perito Judicial nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CESAR**, em face de **RICARDO ARSEN MOMJIAN e HELENA VICTÓRIA MUNOZ REIS MOMJIAN**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para requerer o levantamento dos honorários provisórios de R\$ 1.800,00 (hum mil e oitocentos reais), conforme depósito de fl. 411, com juros e correções monetárias que houver.

Outrossim, facilitando os trabalhos da zelosa serventia, junta o formulário de Mandado de Levantamento Eletrônico, conforme Comunicado Conjunto nº 474/2.017, publicado no DJE em 1º de março de 2.017.

Santo André, 15 de agosto de 2.022.

**EVANDRO HENRIQUE**  
**CREA/SP Nº 5069364365**  
**MEMBRO TITULAR DA APPJ**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP**  
**MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA**



**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo (padrão CNJ): 1009287-35.2021.8.26.0554**

**Nome do beneficiário do levantamento: EVANDRO HENRIQUE**

**CPF/CNPJ: 268.282.338-67**

**Tipo de Beneficiário:**

Parte

Advogado – OAB/\_\_\_ nº\_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_

Terceiro

Perito

**Tipo de levantamento:**  Parcial

Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 411**

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 1.800,00 (hum mil e oitocentos reais)**

**Tipo de levantamento:**

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Evandro Henrique

CPF/CNPJ do titular da conta: 268.282.338-67

Banco: Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 2894-0

Conta nº: 13429-5

Tipo de Conta:  Corrente:

Poupança

**Observações:**