

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1073223-09.2013.8.26.0100/01

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **HAMILTON PINHO DE ALENCAR**, em face de **PAULICOOP - COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO CAMILÓPOLIS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo apartamento nº 63, localizado no 6º andar do Bloco D, integrante do Conjunto Residencial Camilópolis, situado na Rua Eleutério, nº 171 - Utinga - Santo André - São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Barueri, 05 de junho de 2020



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO**VALOR DO IMÓVEL:**

Matriculado sob nº 75.341, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André

Apartamento nº 63 - Bloco D - Conjunto Residencial Camilópolis

Rua Eleutério, nº 171 - Utinga - Santo André - São Paulo

R\$ 220.000,00

(duzentos e vinte mil reais)

JUNHO / 2020

FOTO 01

FACHADA DO CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **HAMILTON PINHO DE ALENCAR**, em face de **PAULICOOP - COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO CAMILÓPOLIS**:

O apartamento nº 63, localizado no 6º andar, do Bloco "D", do Conjunto Residencial Camilópolis, situado na Rua Eleutério, nº 171, Camilópolis, nesta Cidade, possuindo uma área privativa de 65,3200 m², área comum de divisão proporcional de 17,9043 m² (estando nesta incluída uma vaga indeterminada no estacionamento), perfazendo uma área total construída de 83,2243 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do Condomínio igual a 0,21008403%, equivalente à 56,474789 m². O Bloco "D", do Conjunto Residencial Camilópolis, foi construído sobre um terreno de 26.882,00 m². Matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, sob nº 75.341.

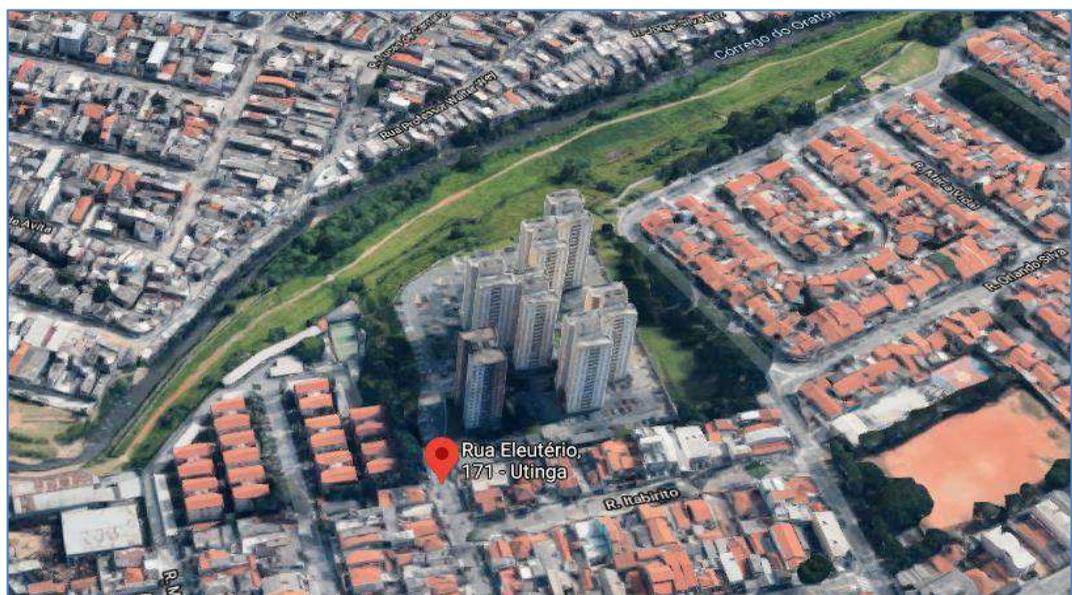
II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia. O Sr. Marco Antônio, inquilino, acompanhou as vistorias.

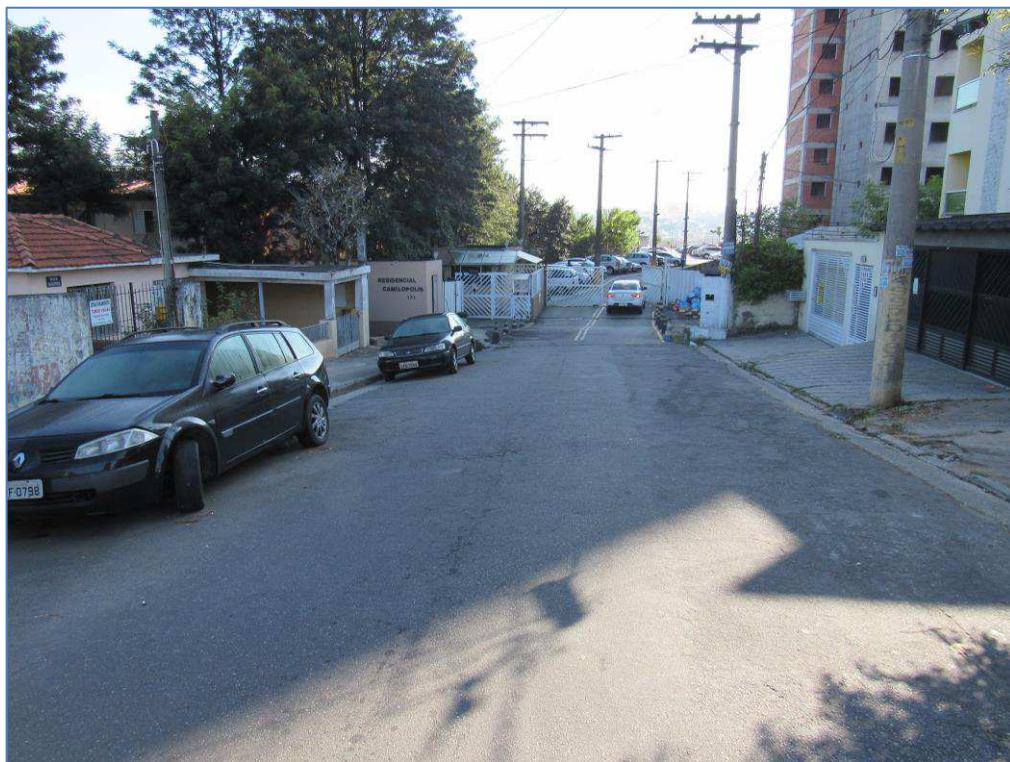
2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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



FOTOS 02/03



TRECHO DA RUA ELEUTÉRIO,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santo André, o imóvel possui a seguinte identificação: **08.230.321**.

	PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
	DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
	CERTIDÃO DE VALOR VENAL
	CERTIDÃO Nº 2739713
	SELO DE AUTENTICAÇÃO: 33800000102Coe13062137

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 08.230.321, DE PROPRIEDADE DE COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA LOTEAMENTO SITUADO A RUA ELEUTÉRIO, 171 - AP 63 CJ RES CAMILOPOLIS BL_D SANTO ANDRÉ 09230-350 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE JUNHO DE 2020.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	56,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	82,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	5.339,36	22.054,77
VALOR VENAL PRÉDIO	27.104,10	111.956,19
VALOR VENAL TOTAL	32.443,46	134.010,97

FMP EM 2020 = R\$ 4,1306

SANTO ANDRÉ, 02 DE JUNHO DE 2020

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 21:10:31

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

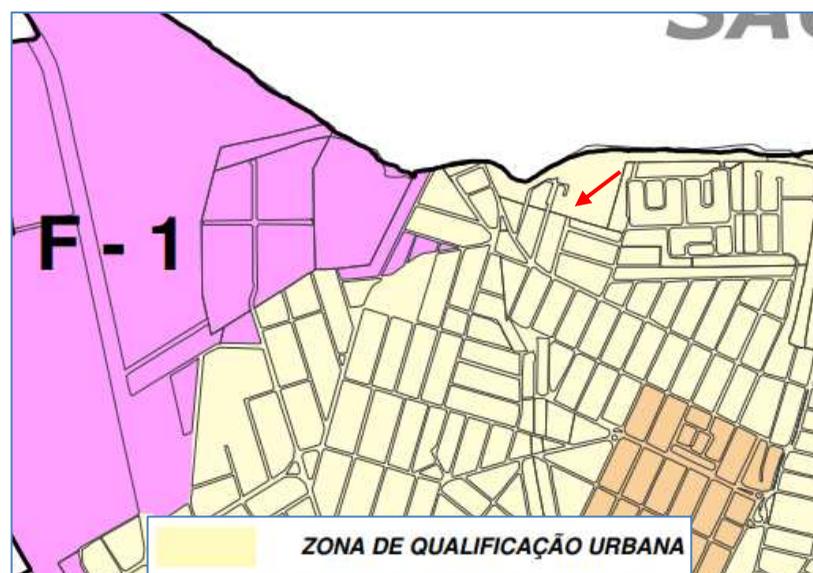
O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 8.696 de 17 de dezembro de 2004 institui o Plano Diretor do Município de Santo André e estabelece os objetivos e as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano.

O local em causa integra a Zona de Classificação Urbana, que se caracteriza por ter uso predominantemente residencial, atividades econômicas dispersas e infraestrutura consolidada.

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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Classificação Urbana de densidades demográfica e construtiva baixa e média, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rua Rio Claro, Tua Taubaté e de logradouros circunvizinhos.

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

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

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

Cabe ao apartamento nº 63 uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do Condomínio igual a 0,21008403%, equivalente à 56,474789 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

O Conjunto Residencial Camilópolis é constituído por 7 (sete) blocos de edifícios com 476 apartamentos residenciais, com entrada social com acesso pela Rua Eleutério.

- DO EDIFÍCIO

O Bloco D, integrante do Conjunto Residencial Camilópolis, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 63), constitui-se de prédio residencial contendo: portaria eletrônica com interfone, *hall* social, salão de festas, *playground*, salão de jogos, quadra de esportes (em construção) e brinquedoteca, que atende a 7 blocos com 17 pavimentos superiores e 4 apartamentos por andar, os quais estão servidos por dois elevadores, e vagas de garagem localizadas no térreo.

- DA UNIDADE AVALIANDA (apartamento n.º 63)

O apartamento n.º 63 está localizado no 6º andar do Bloco D, integrante do Conjunto Residencial Camilópolis, situado na Rua Eleutério, n.º 171, Utinga, Santo André - SP. Contém a área privativa de 65,3200 m², área comum de 17,9043 m², área total de 83,2243 m² e coeficiente de

proporcionalidade de 0,21008403%, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva do empreendimento.

Possui ainda: 3 (três) dormitórios, sala para dois ambientes com terraço, banheiro, cozinha e área de serviço, com idade física estimada de 10 anos, podendo ser classificado como "1.3.3 - apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "D" - entre regular e necessitando de reparos simples.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS, DO APARTAMENTO AVALIANDO E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS
BLOCO "D" - APTO. Nº 63
RUA ELEUTÉRIO, Nº 171

FOTOS 04/05

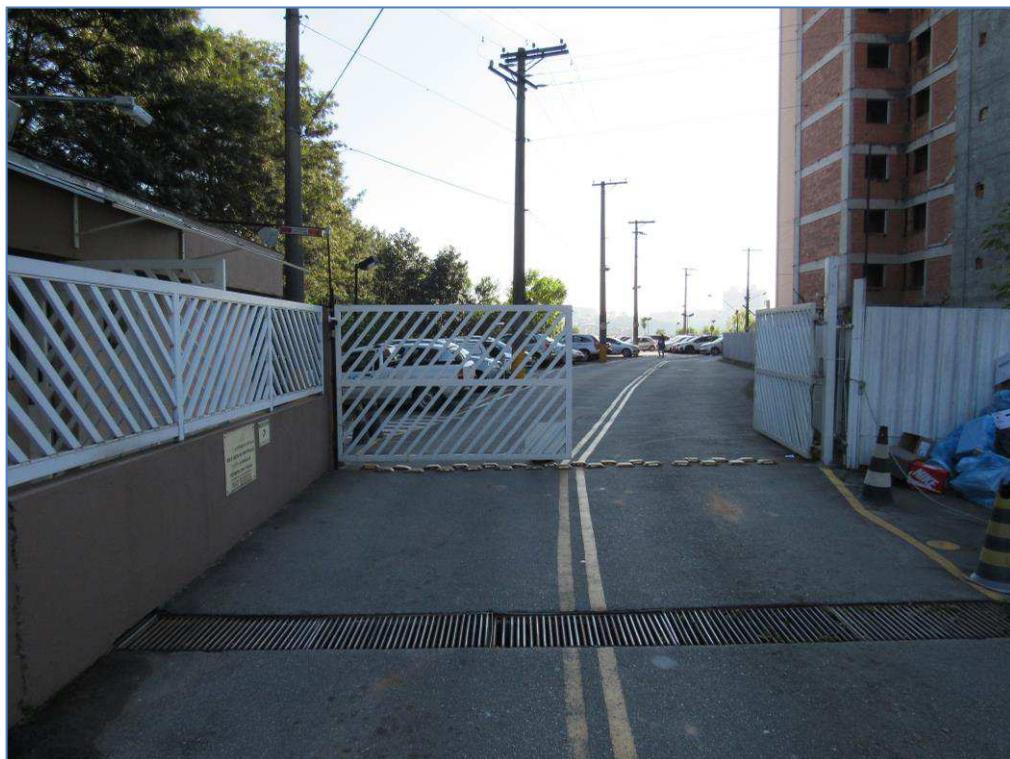
CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS



FACHADA.

FOTOS 06/07

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS



ENTRADA SOCIAL DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 08/09

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - ÁREAS COMUNS



SISTEMA VIÁRIO.

FOTOS 10/11

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - ÁREAS COMUNS



VAGAS DE ESTACIONAMENTO.

FOTOS 12/13

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - ÁREAS COMUNS



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 14/15

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - ÁREAS COMUNS



SALÃO DE FESTAS E SALÃO DE JOGOS.

FOTOS 16/17

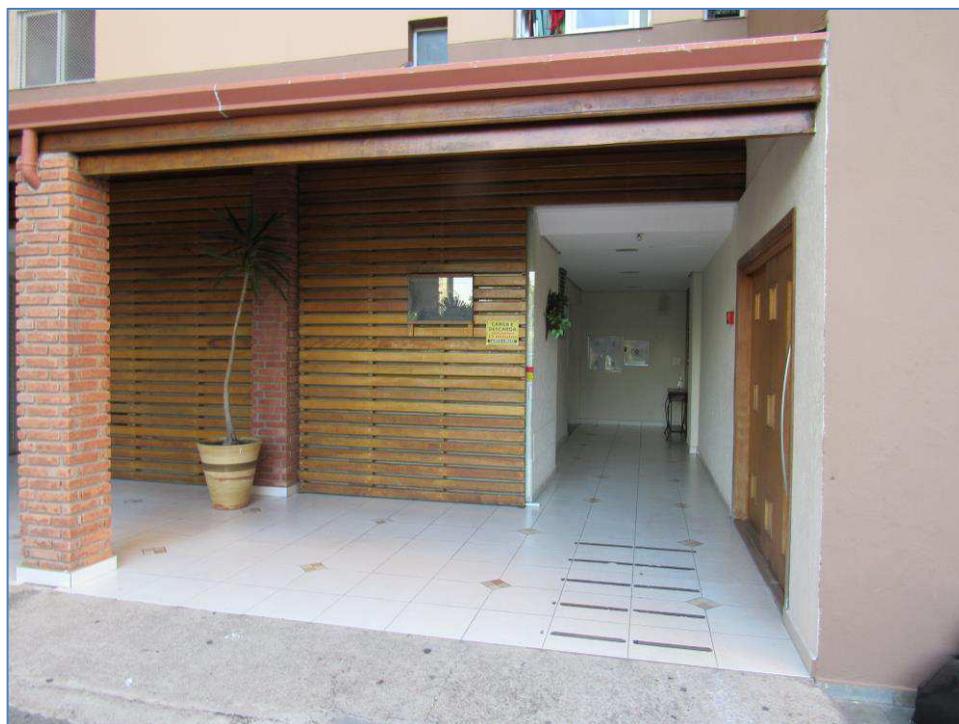
CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - ÁREAS COMUNS



BRINQUEDOTECA.

FOTOS 18/19

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - ÁREAS COMUNS



FACHADA DO BLOCO "D" E ACESSO AO EDIFÍCIO.

FOTOS 20/21**CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - ÁREAS COMUNS****HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO E NO 6º ANDAR.**

FOTO 22

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



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 63:



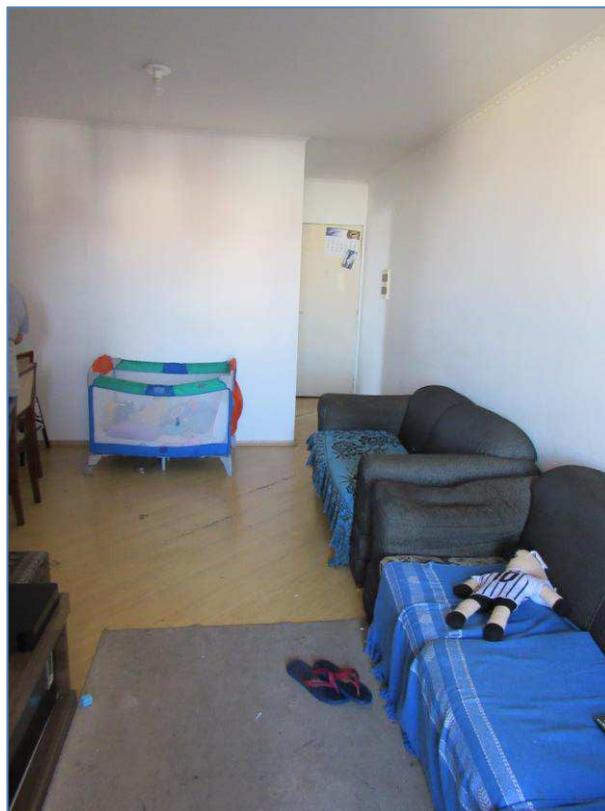
SALA DE ESTAR.

FOTO 23

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



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 63:



OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 24

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



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 63:



TERRAÇO.

FOTO 25

Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 63:



SALA DE JANTAR.

FOTO 26

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



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 63:



CIRCULAÇÃO.

FOTO 27

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



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 63:



BANHEIRO.

FOTO 28

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



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 63:



DORMITÓRIO 1.

FOTO 29

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



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 63:



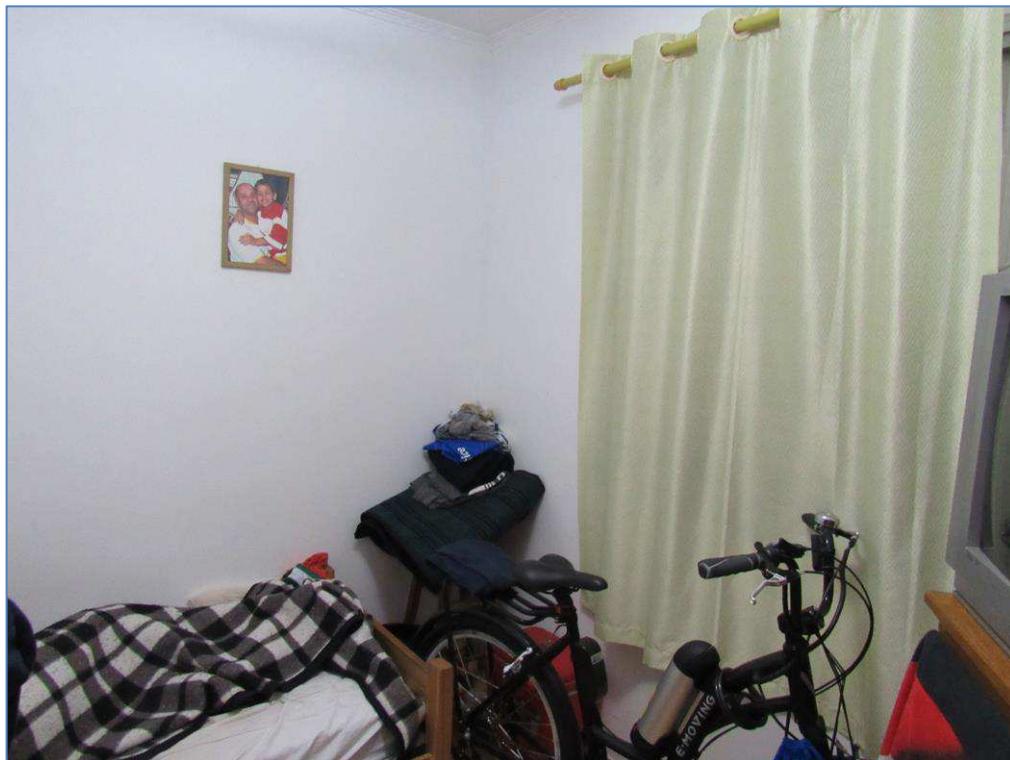
DORMITÓRIO 2.

FOTO 30

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



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 63:



DORMITÓRIO 3.

FOTO 31

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



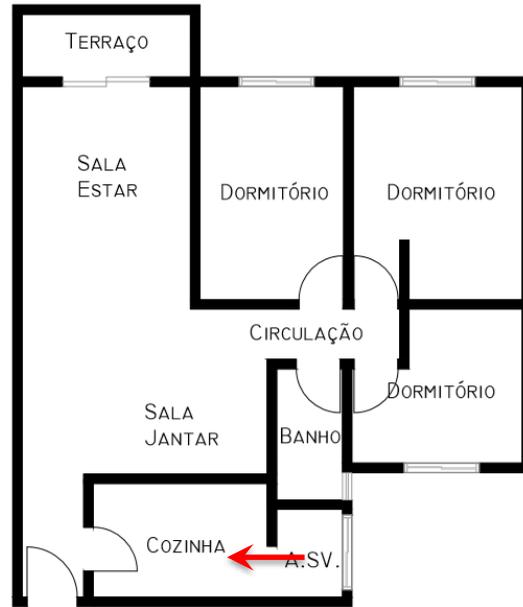
CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 63:



COZINHA.

FOTO 32

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



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 63:

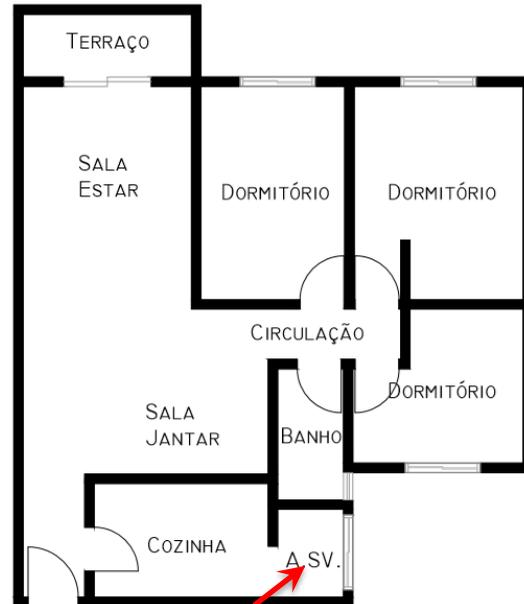


OUTRA VISTA DA COZINHA.

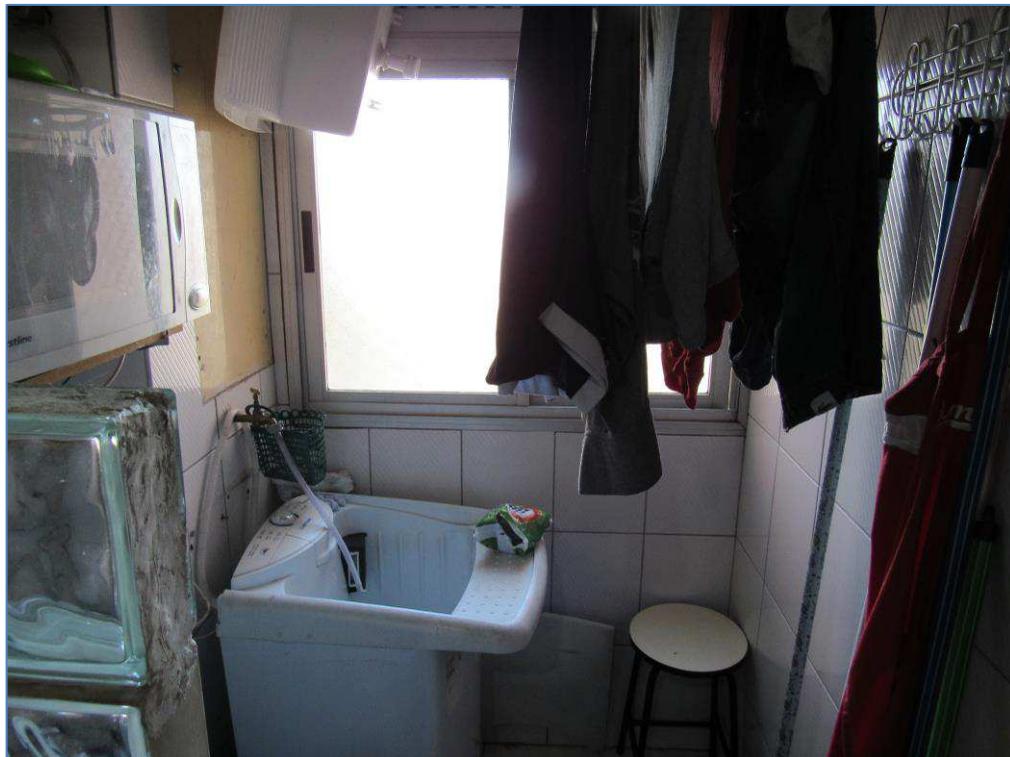
FOTO 33

Obs.: A seta indica

*a exata Localização do observador,
quando da impressão da foto.*



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 63:



ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

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

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

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 16 (dezesesseis) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (*trinta por cento*) em torno da média.

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

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

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

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

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

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

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

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

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "**1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)**", adotando-se o valor unitário igual a **1,926**.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

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

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke.

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

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

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

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

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

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	65,3200 m ²
ÁREA DE GARAGEM (1 VAGA) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.125,65 / m ²

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

Substituindo e calculando:

$$VI = [65,3200 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 3.125,65 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 219.795,71$$

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 220.000,00

(duzentos e vinte mil reais)

JUNHO / 2020

(*) Obs.: $V_u = \text{R\$ } 3.125,65 / \text{m}^2$ (três mil, cento e vinte e cinco reais e sessenta e cinco centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Eleutério NÚMERO : 171
 COMP.: Conjunto Residencial Camilc BAIRRO : Santo André 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: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 17 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : José da Luz Nascimento Filho
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-44381722
 OBSERVAÇÃO :
 AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.828,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -191,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.637,38
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9324
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Eleutério NÚMERO : 171
COMP. : Conjunto Residencial Camiló BAIRRO : Santo André 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: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 17 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Agência Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (11)-44798888

OBSERVAÇÃO :

AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.214,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.214,29
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eleutério		NÚMERO : 171	
COMP.: Conjunto Residencial Camiló		BAIRRO : Santo André	
CEP :		CIDADE : SANTO ANDRE - SP	
UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M² :	0,00
		TOTAL M² :	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	17
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	220.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Focus		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-37052539
OBSERVAÇÃO :			
AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-282,86	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.828,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.545,71
		VARIAÇÃO : 0,9000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Eleutério NÚMERO : 171
 COMP.: Conjunto Residencial Camiló BAIRRO : Santo André 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: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 17 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Focus

CONTATO :

TELEFONE : (11)-37052539

OBSERVAÇÃO :

AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.085,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -308,57	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.777,14
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eleutério		NÚMERO : 171	
COMP.: Conjunto Residencial Camilc		BAIRRO : Santo André	
CIDADE : SANTO ANDRE - SP			
CEP :		UF : SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0
VAGAS DESCOB. :	1		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	17	APTO/ANDAR :	4
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	250.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Focus		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-37052539	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-321,43	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 : 3.214,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.892,86
		VARIAÇÃO : 0,9000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eleutério		NÚMERO : 171	
COMP. : Conjunto Residencial Camiló		BAIRRO : Santo André	
CEP :		CIDADE : SANTO ANDRE - SP	
UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular	TAXA :	0,00
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	VAGAS COB. :	0
VAGAS DESCOB. :	1		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
SUPERIORES :	17	APTO/ANDAR :	4
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	250.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Focus		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-37052539
OBSERVAÇÃO :			
AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-321,43	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 :	3.214,29
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.892,86
		VARIAÇÃO :	0,9000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eleutério		NÚMERO : 171	
COMP.: Conjunto Residencial Camiló		BAIRRO : Santo André	
CIDADE : SANTO ANDRE - SP		UF : SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	17	APTO/ANDAR :	4
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	280.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Focus		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-37052539
OBSERVAÇÃO :			
AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-360,00	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 : 3.600,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.240,00
		VARIAÇÃO : 0,9000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Eleutério NÚMERO : 171
 COMP. : Conjunto Residencial Camilc BAIRRO : Santo André 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: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 17 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Pantera Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (11)-28846500

O B S E R V A Ç Ã O :

AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²

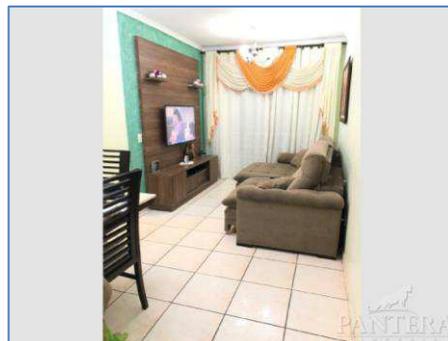
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.828,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -282,86	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.545,71
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eleutério		NÚMERO : 171	
COMP. : Conjunto Residencial Camiló		BAIRRO : Santo André	
CEP :		UF : SP	
CIDADE : SANTO ANDRE - SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M ² :	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,791	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	70,00	ÁREA COMUM M ²	0,00
		GARAGEM M ²	0,00
		TOTAL M ² :	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUPERIORES :	17
		APTO/ANDAR :	4
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
		ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00
		ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	230.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Pantera Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-28846500
OBSERVAÇÃO :			
AU :	65,00 m ² + 1 VAGA = 70,00 m ²		

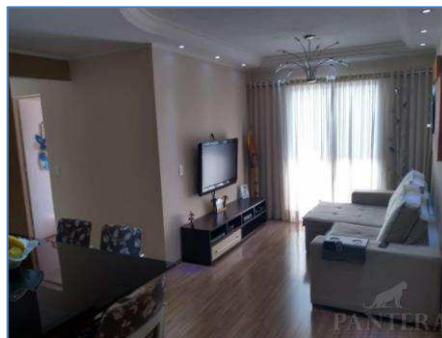
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	2.957,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	218,33	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.175,47
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,0738
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eleutério		NÚMERO : 171	
COMP.: Conjunto Residencial Camiló		BAIRRO : Santo André	
CIDADE : SANTO ANDRE - SP		CEP :	
UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE : Norte			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (k) :	0,864	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0
VAGAS DESCOB. :	1		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	17	APTO/ANDAR :	4
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	250.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
IMOBILIÁRIA :	Pantera Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-28846500		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			3.214,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			3.214,29
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eleutério		NÚMERO : 171	
COMP.: Conjunto Residencial Camil		BAIRRO : Santo André	
CIDADE : SANTO ANDRE - SP		CEP :	
UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA			
<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE : Norte			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0
VAGAS DESCOB. :	1		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	17	APTO/ANDAR :	4
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Pantera Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-28846500		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			3.471,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-347,14	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			3.124,29
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			0,9000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA :	SANTO ANDRE - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	03/06/2020
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Eleutério	NÚMERO :	171
COMP.:	Conjunto Residencial Camiló	BAIRRO :	Santo André
CEP :	UF : SP	CIDADE :	SANTO ANDRE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,864	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	17	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	225.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Rafael Beck		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-983549739
O B S E R V A Ç Ã O :			
AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-195,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.892,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.697,32
		VARIAÇÃO : 0,9324



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 13			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eleutério		NÚMERO : 171	
COMP.: Conjunto Residencial Camiló		BAIRRO : Santo André	
CIDADE : SANTO ANDRE - SP		CEP :	
UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,864	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	17	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	260.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Toni Jardim Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-49758080
OBSERVAÇÃO :			
AU:	65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-225,95	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 : 3.342,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.116,90
		VARIAÇÃO : 0,9324



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eleutério		NÚMERO : 171	
COMP.: Conjunto Residencial Camil		BAIRRO : Santo André	
CIDADE : SANTO ANDRE - SP			
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0
VAGAS DESCOB.:	1		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	17	APTO/ANDAR :	4
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	270.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :
IMOBILIÁRIA :	Colonia Consultoria de Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-49968700		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-347,14	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 :	3.471,43
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.124,29
		VARIAÇÃO :	0,9000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 15						
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020			
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Rua Eleutério			NÚMERO : 171			
COMP.: Conjunto Residencial Camiló			BAIRRO : Santo André			
CIDADE : SANTO ANDRE - SP						
CEP :			UF : SP			
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Norte	
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,791	IDADE:	10 anos	FRAÇÃO:	0,00	
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M²: 70,00						
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0	W.C.:	1	
QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	1	
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	SUPERIORES:	17	
APTO/ANDAR:	4	SUB-SOLOS:	0			
FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	240.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	
IMOBILIÁRIA:	Edmur Imóveis					
CONTATO:					TELEFONE:	(11)-49969900
OBSERVAÇÃO:						
AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²						

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	227,82	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: 3.085,71
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.313,53
		VARIAÇÃO: 1,0738



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 16			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eleutério		NÚMERO : 171	
COMP.: Conjunto Residencial Camilê		BAIRRO : Santo André	
CIDADE : SANTO ANDRE - SP			
CEP :		UF : SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	70,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	17	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	260.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Edmur Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-49969900
OBSERVAÇÃO :			
AU: 65,00 m² + 1 VAGA = 70,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-334,29	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 : 3.342,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.008,57
		VARIAÇÃO : 0,9000



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : R Eleutério 171 DATA : 03/06/2020
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITO 0,8
 OBSERVAÇÃO :
 AU: 65,32 m² + 1 VAGA = 70,32 m²

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

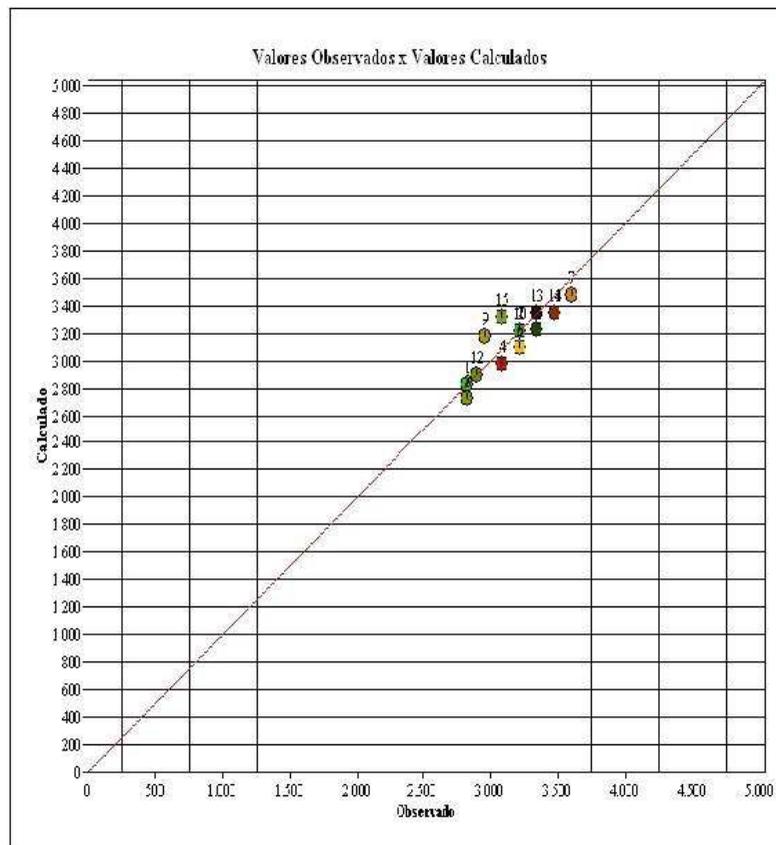
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Eleutério ,171	2.828,57	2.828,57	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Eleutério ,171	3.214,29	3.214,29	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Eleutério ,171	2.828,57	2.728,45	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Eleutério ,171	3.085,71	2.976,49	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Eleutério ,171	3.214,29	3.100,51	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Eleutério ,171	3.214,29	3.100,51	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Eleutério ,171	3.600,00	3.472,57	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Eleutério ,171	2.828,57	2.728,45	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Eleutério ,171	2.957,14	3.175,47	1,0738
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Eleutério ,171	3.214,29	3.214,29	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Eleutério ,171	3.471,43	3.348,55	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Eleutério ,171	2.892,86	2.892,86	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Eleutério ,171	3.342,86	3.342,86	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Eleutério ,171	3.471,43	3.348,55	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 15	Rua Eleutério ,171	3.085,71	3.313,53	1,0738
<input checked="" type="checkbox"/> 16	Rua Eleutério ,171	3.342,86	3.224,53	0,9646

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.828,57	2.828,57
2	3.214,29	3.214,29
3	2.828,57	2.728,45
4	3.085,71	2.976,49
5	3.214,29	3.100,51
6	3.214,29	3.100,51
7	3.600,00	3.472,57
8	2.828,57	2.728,45
9	2.957,14	3.175,47
10	3.214,29	3.214,29
11	3.471,43	3.348,55
12	2.892,86	2.892,86
13	3.342,86	3.342,86
14	3.471,43	3.348,55
15	3.085,71	3.313,53
16	3.342,86	3.224,53

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Eleutério 171 Conjunto Residencial Camilópolis Santo André SANTO ANDRE - Data : 03/06/2020

Cliente : Avaliação

Área terreno m² : 15.494,00

Edificação m² : 70,32

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.162,05

Desvio Padrão : 247,56

- 30% : 2.213,44

+ 30% : 4.110,67

Coefficiente de Variação : 7,8300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.125,65

Desvio Padrão : 232,62

- 30% : 2.187,96

+ 30% : 4.063,35

Coefficiente de Variação : 7,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.125,65

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.125,65000

VALOR TOTAL (R\$): 19.795,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.047,66

INTERVALO MÍNIMO : 3.047,66

INTERVALO MÁXIMO : 3.203,64

INTERVALO MÁXIMO : 3.203,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **HAMILTON PINHO DE ALENCAR**, em face de **PAULICOOP - COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO CAMILÓPOLIS**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 75.341, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André

Apartamento nº 63 - Bloco D - Conjunto Residencial Camilópolis

Rua Eleutério, nº 171 - Utinga - Santo André - São Paulo

R\$ 220.000,00

(duzentos e vinte mil reais)



JUNHO / 2020

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 63 (sessenta e três) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 05 de junho de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D