

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**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 DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida 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 144, localizado no 12º andar do Bloco E, integrante do Conjunto Residencial Camilópolis, situado na Rua Eleutério, nº 171 - Utinga - Santo André - São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Barueri, 09 de junho de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 104.649, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André

Apartamento nº 144 - Bloco E - Conjunto Residencial Camilópolis

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

R\$ 290.000,00

(duzentos e noventa mil reais)

Base: JUNHO / 2023

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 DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **HAMILTON PINHO DE ALENCAR**, em face de **PAULICOOP - COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO CAMILÓPOLIS**:

O apartamento nº 144, localizado no 12º andar, do Bloco "E", 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 a 56,474789 m². O Bloco "E", 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 104.649.

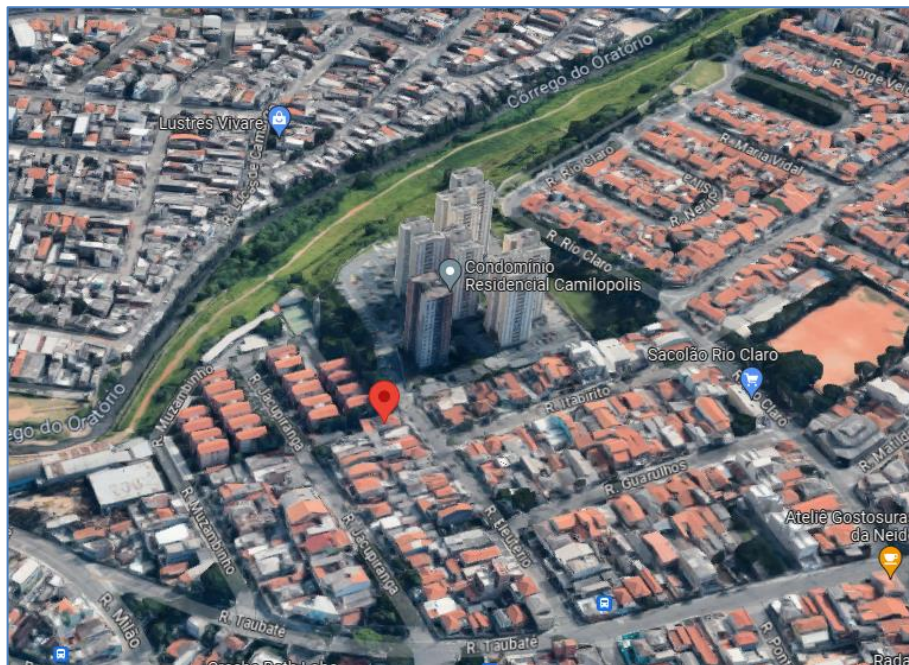
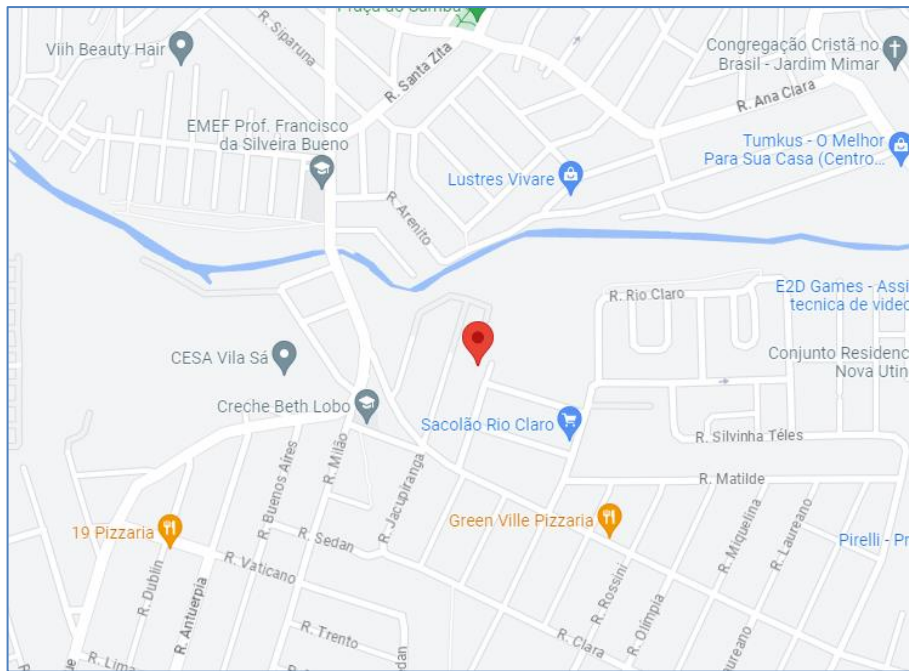
II - VISTORIA

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. A Sra. Nelzira Capona, que se identificou como proprietária, 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



RUA ELEUTÉRIO,

ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

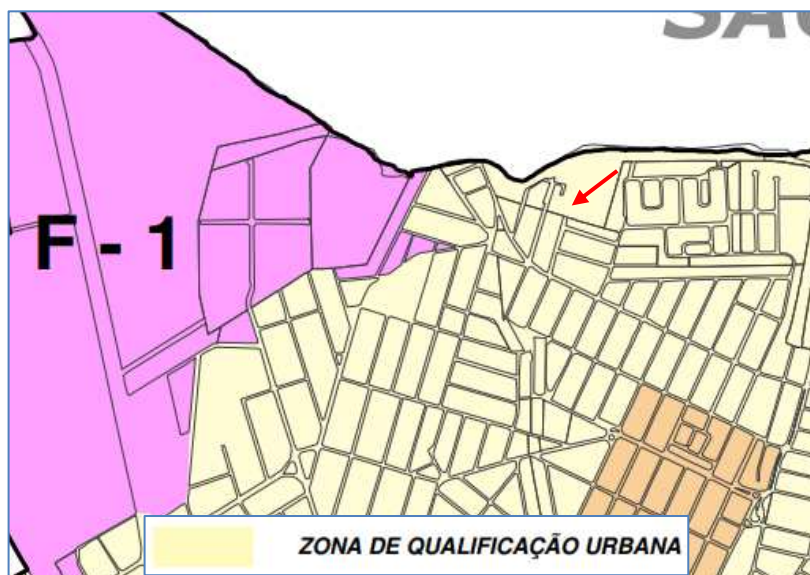
De acordo com a Prefeitura Municipal de Santo André, o imóvel possui a seguinte identificação: **08.230.006 (área maior)**.

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.



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, e 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 144 uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual a 0,21008403%, equivalente a 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 E, integrante do Conjunto Residencial Camilópolis, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 144), 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 144)

O apartamento n.º 144 está localizado no 12º andar do Bloco E, 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 do IBAPE", 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
APARTAMENTO Nº 144
RUA ELEUTÉRIO, Nº 171

FOTOS 04/05

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS



FACHADA.

FOTOS 06/07

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS



ENTRADA 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



VAGAS DE ESTACIONAMENTO.

FOTOS 14/15

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - ÁREAS COMUNS



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 16/17

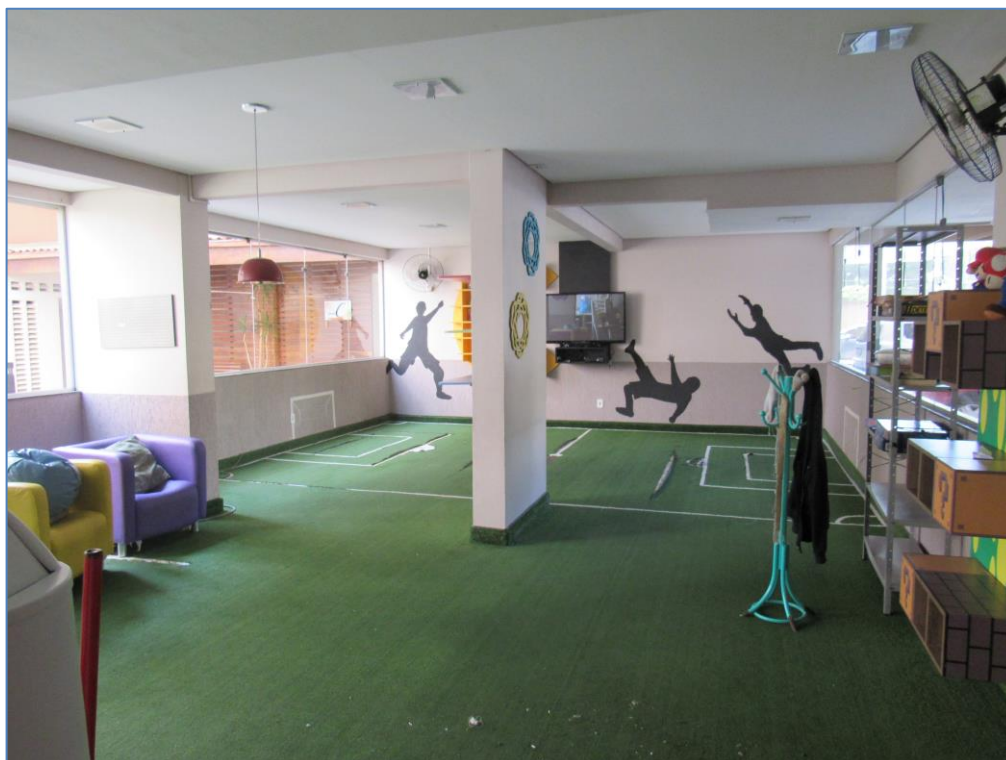
CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - ÁREAS COMUNS



ÁREAS DE DESCANSO E QUADRA DE ESPORTES.

FOTOS 18/19

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - ÁREAS COMUNS



SALÃO DE JOGOS E BRINQUEDOTECA.

FOTOS 20/21

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - ÁREAS COMUNS



SALÃO DE FESTAS E FACHADA DO BLOCO "E"

FOTOS 22/23

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - ÁREAS COMUNS



ACESSO AO EDIFÍCIO E HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO.

FOTOS 24/25

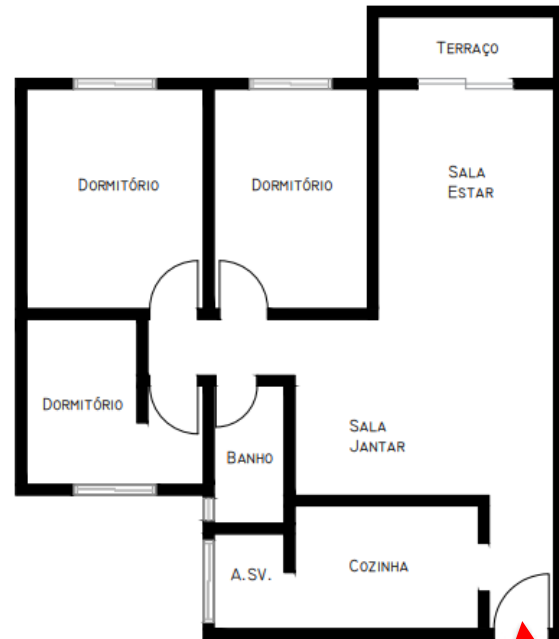
CONJUNTO RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - ÁREAS COMUNS



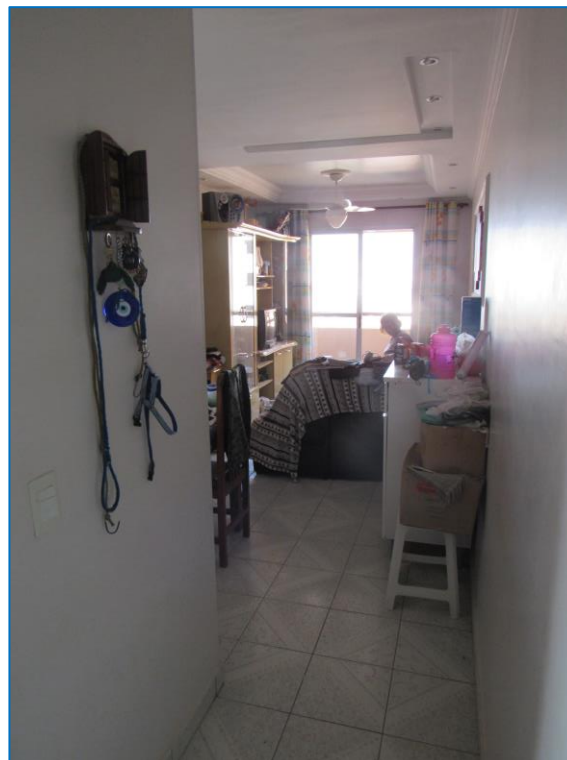
HALL DOS ELEVADORES NO 12º ANDAR E ACESSO AO APTO. AVALIANDO.

FOTO 26

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



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 144:



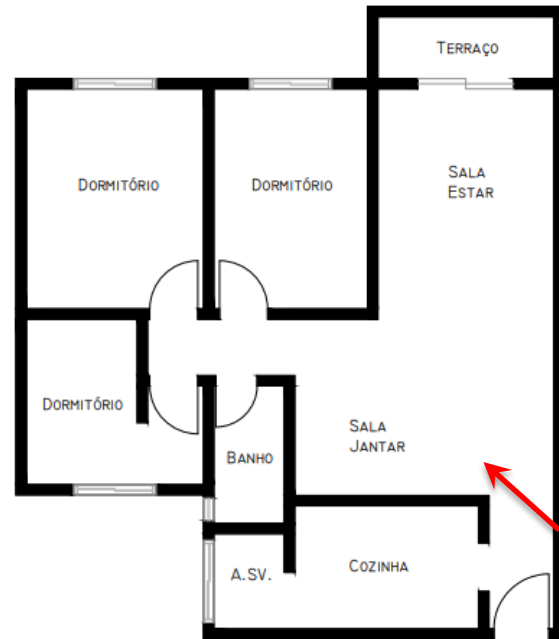
HALL DE ENTRADA.

FOTO 27

Obs.: A seta indica

a exata Localização do observador,

quando da impressão da foto.



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 144:



SALA DE JANTAR.

FOTO 28

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



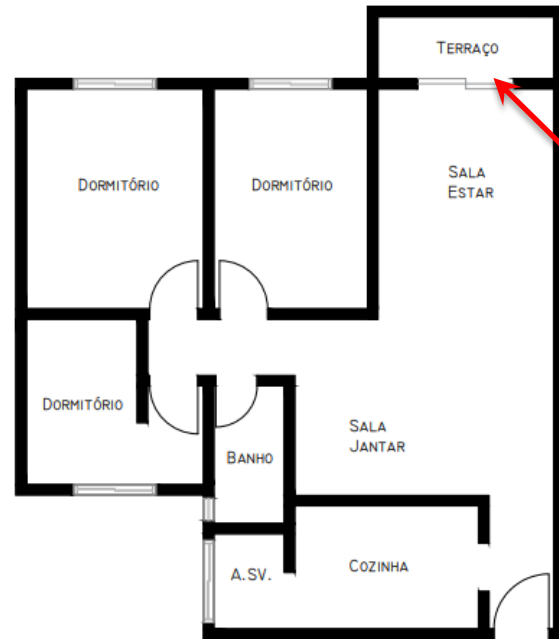
CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 144:



SALA DE ESTAR.

FOTO 29

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



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 144:



TERRAÇO.

FOTO 30

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



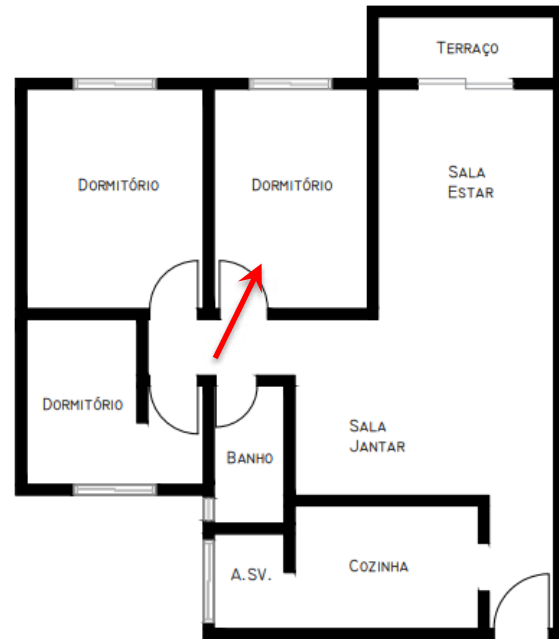
CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 144:



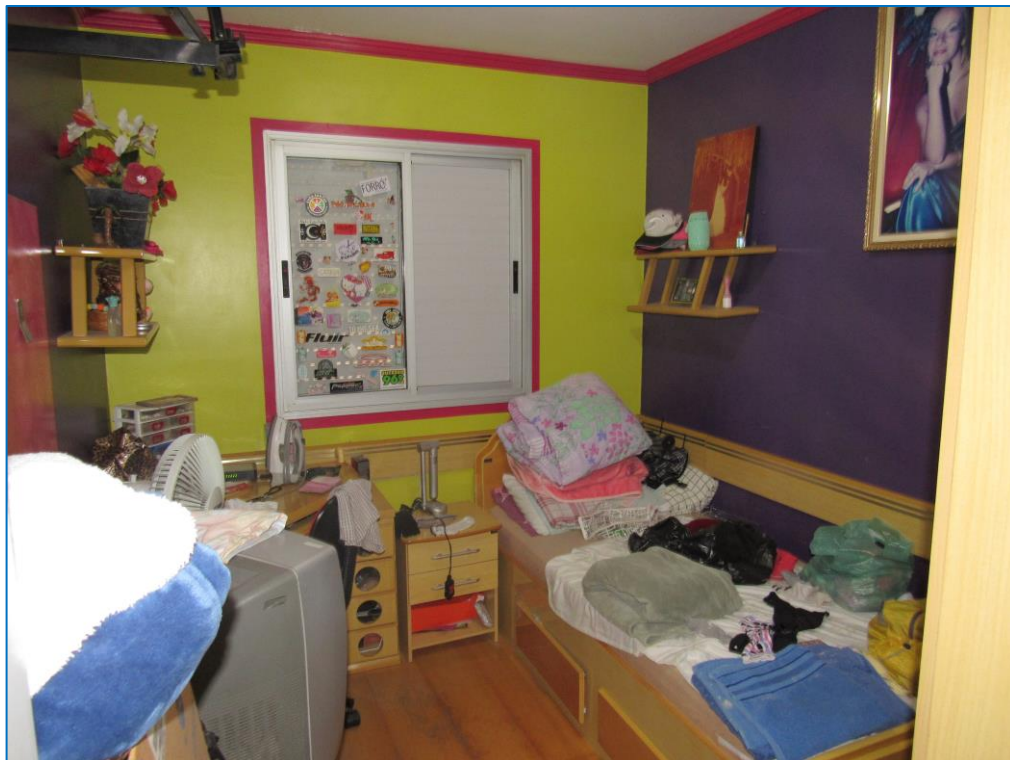
CIRCULAÇÃO.

FOTO 31

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



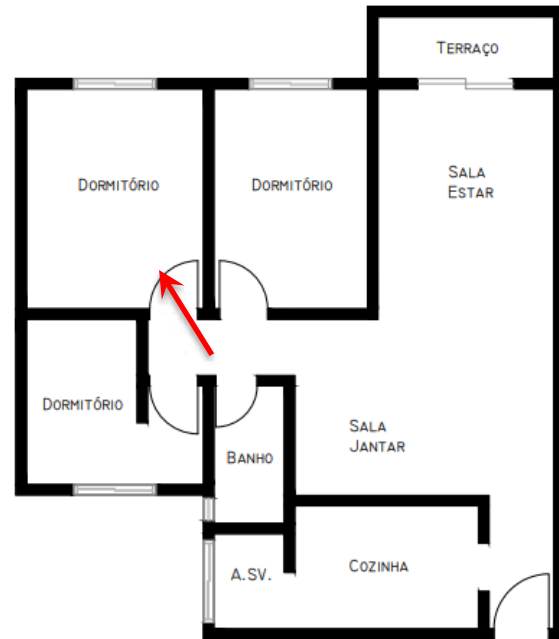
CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 144:



DORMITÓRIO 1.

FOTO 32

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



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 144:



DORMITÓRIO 2.

FOTO 33

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



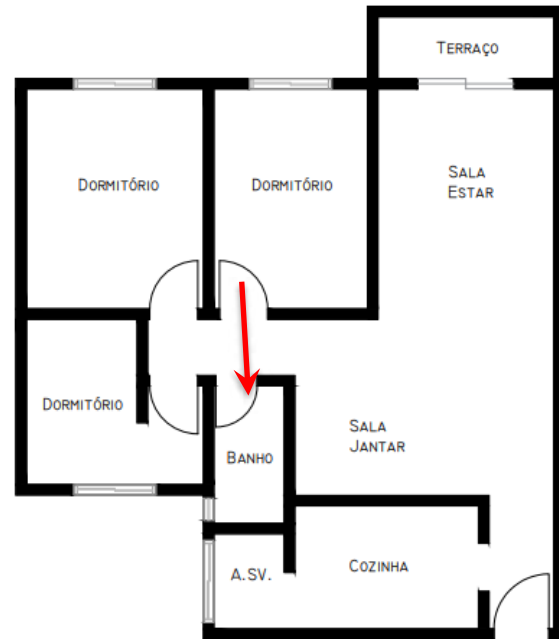
CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 144:



DORMITÓRIO 3.

FOTO 34

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



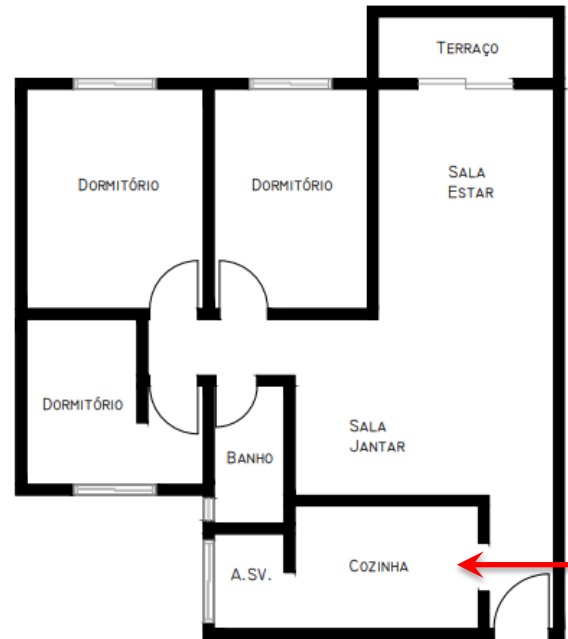
CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 144:



BANHEIRO.

FOTO 35

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



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 144:



COZINHA.

FOTO 36

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



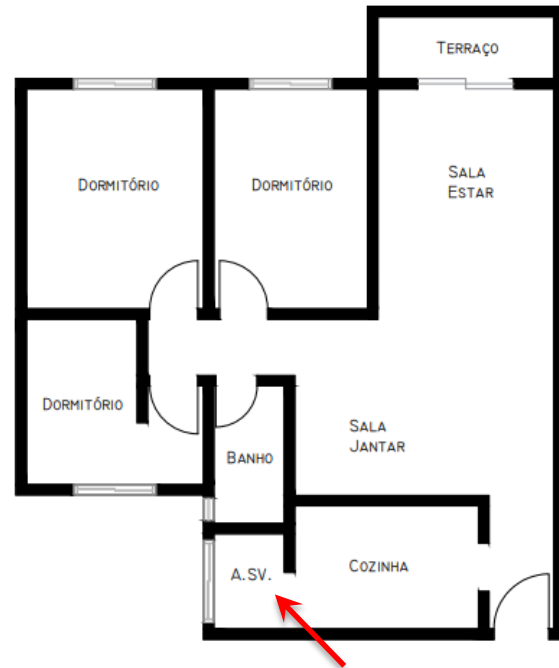
CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 144:



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 37

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



CONJ. RESIDENCIAL CAMILÓPOLIS - APARTAMENTO Nº 144:



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 10 (dez) 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 superestimativa 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 "**1.1.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)**", adotando-se o valor unitário igual a **5,075**.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R_{8N} do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Sem desoneração . R8-N

1.914,68

▲ +0,29%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador
	Com elevador		
		1.1.5 – Padrão Fino	
		1.1.6 – Padrão Luxo	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador
	Com elevador		
		2.1.5 – Padrão Fino	
		2.1.6 – Padrão Luxo	

Padrão	Intervalo de Índices – Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

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

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

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.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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 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 cobertas 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 Pro" 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 APARTAMENTO Nº 144

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

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 =	65,32 m ²
ÁREA DA GARAGEM (1 vaga) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 4.127,52/ m ²

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

Substituindo e calculando:

$$VI = [65,32 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 4.127,52 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \underline{\text{R\$ } 290.247,21}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 104.649, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André

Apartamento nº 144 - Bloco E - Conjunto Residencial Camilópolis

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

R\$ 290.000,00

(duzentos e noventa mil reais)



Base: JUNHO / 2023

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 4.127,52 / \text{m}^2$ (quatro mil, cento e vinte e sete reais e cinquenta e dois 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 - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	31/05/2023
SETOR :	08 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Eleutério	NÚMERO :	171
COMP.:	Conj. Residencial Camin	BAIRRO :	Utinga
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:	17.400,00	TESTADA - (cf) m :	120,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	145,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,877	IDADE :	13 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,32	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M²:	70,32
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	1	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\$) :	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar - Vendas		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-40201955
OBSERVAÇÃO :			
AU:	65,32 m² + 1 VAGA = 70,32 m²		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.479,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-159,36	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.320,16
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 0,9644
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 - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/05/2023		
SETOR : 08	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Eleutério			NÚMERO : 171		
COMP. : Conj. Residencial Camin			BAIRRO : Utinga		
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:	17.400,00	TESTADA - (cf) m :	120,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	145,00
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 :	5,075	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,769	IDADE :	13 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	70,32	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :	70,32				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1	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\$) :	290.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar - Vendas				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-40201955				
OBSERVAÇÃO :					
AU:	65,32 m² + 1 VAGA = 70,32 m²				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	266,42	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 : 3.711,60
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.978,03
		VARIAÇÃO : 1,0718



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/05/2023	
SETOR: 08	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Eleutério		NÚMERO: 171	
COMP.: Conj. Residencial Camin		BAIRRO: Utinga	
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:	17.400,00	TESTADA - (cf) m:	120,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	145,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,838	IDADE:	13 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,32	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	70,32
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\$):	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Lopes Sanches		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-23247111		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 65,32 m² + 1 VAGA = 70,32 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

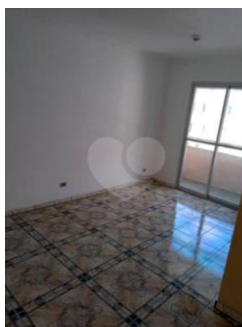
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.223,55
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.223,55
		VARIAÇÃO: 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/05/2023	
SETOR: 08	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Eleutério		NÚMERO: 171	
COMP.: Conj. Residencial Camin		BAIRRO: Utinga	
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:	17.400,00	TESTADA - (cf) m:	120,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	145,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,769	IDADE:	13 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,32	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	70,32
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 (RS):	320.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (RS):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Lopes Sanches		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-23247111		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 65,32 m² + 1 VAGA = 70,32 m²			

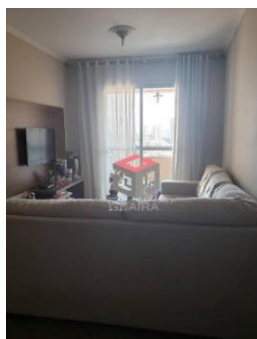
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	293,99	0,00	FT ADICIONAL 02:
PADRÃO Fp:	0,00	0,00	FT ADICIONAL 03:
VAGAS	0,00	0,00	FT ADICIONAL 04:
		0,00	FT ADICIONAL 05:
		0,00	FT ADICIONAL 06:
		VALOR UNITÁRIO:	4.095,56
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.389,55
		VARIAÇÃO:	1,0718



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/05/2023	
SETOR : 08	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eleutério		NÚMERO : 171	
COMP. : Conj. Residencial Camin		BAIRRO : Utinga	
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:	17.400,00	TESTADA - (cf) m :	120,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	145,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,769	IDADE:	13 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,32	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	70,32
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\$):	290.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Guaira Negócios Imobiliários		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-43481900
OBSERVAÇÃO :			
AU:	65,32 m² + 1 VAGA = 70,32 m²		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		VALOR UNITÁRIO :	3.711,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	266,42	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.978,03
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		VARIAÇÃO :	1.0718
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/05/2023	
SETOR: 08	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Eleutério		NÚMERO: 171	
COMP.: Conj. Residencial Camin		BAIRRO: Utinga	
CIDADE: SANTO ANDRE - SP		CEP:	
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:	17.400,00	TESTADA - (cf) m:	120,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	145,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE: Norte			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO: e - reparos simples			
COEF. DEP. (k):	0,769	IDADE: 13 anos	FRAÇÃO: 0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.: 0	VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,32	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	70,32
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\$):	290.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA:	Gonçalves Imóveis		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-44218000		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 65,32 m² + 1 VAGA = 70,32 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

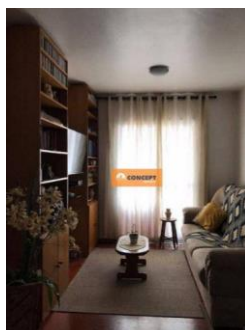
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	266,42	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.711,60
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.978,03
		VARIAÇÃO: 1,0718



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/05/2023		
SETOR : 08	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Eleutério			NÚMERO : 171		
COMP. : Conj. Residencial Camin			CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
BAIRRO : Utinga					
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:	17.400,00	TESTADA - (cf) m :	120,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	145,00
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 :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,769	IDADE: 13 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	70,32	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 70,32
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0	W.C.:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
				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\$) :	299.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Concept Imóveis Ltda				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-47481110				
OBSERVAÇÃO :					
AU: 65,32 m² + 1 VAGA = 70,32 m²					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	274,69	FT ADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
		FT ADICIONAL05 : 0,00
		FT ADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.826,79
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.101,48
		VARIAÇÃO : 1.0718



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/05/2023	
SETOR: 08	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Eleutério		NÚMERO: 171	
COMP.: Conj. Residencial Camin		BAIRRO: Ufinga	
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:	17.400,00	TESTADA - (cf) m:	120,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	145,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (K):	0,838	IDADE:	13 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,32	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	70,32
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\$):	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Gold ABC Imóveis		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-49021414		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 65,32 m² + 1 VAGA = 70,32 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	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 : 4.223,55
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.223,55
		VARIAÇÃO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/05/2023
SETOR: 08 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Eleutério NÚMERO: 171
COMP.: Conj. Residencial Camin BAIRRO: Utinga 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: 17.400,00 TESTADA - (cf) m: 120,00 PROF. EQUIV. (Pe): 145,00
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: 5,075 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,838 IDADE: 13 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,32 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 70,32

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\$): 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Gold ABC Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-49021414

OBSERVAÇÃO:

AU: 65,32 m² + 1 VAGA = 70,32 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.967,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.967,58
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/05/2023		
SETOR : 08 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eleutério	NÚMERO : 171		
COMP. : Conj. Residencial Camin	BAIRRO : Utinga	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: 17.400,00	TESTADA - (cf) m : 120,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	145,00
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 : 5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,769	IDADE : 13 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 70,32	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M²: 70,32
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\$) : 300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Nacional Corretores			
CONTATO :	TELEFONE : (11)-49948763		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 65,32 m² + 1 VAGA = 70,32 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.839,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 275,61	FT ADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.115,20
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0718
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00	
	FT ADICIONAL05 : 0,00	
	FT ADICIONAL06 : 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Eleutério, 171 **DATA:** 31/05/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITOR:** 0,8
OBSERVAÇÃO:
 AU: 65,32 m² + 1 VAGA = 70,32 m²
 Matrícula nº 104.649 - 2º CRI de Santo André
 Contribuinte: 08.230.006 (área maior)

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 13 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

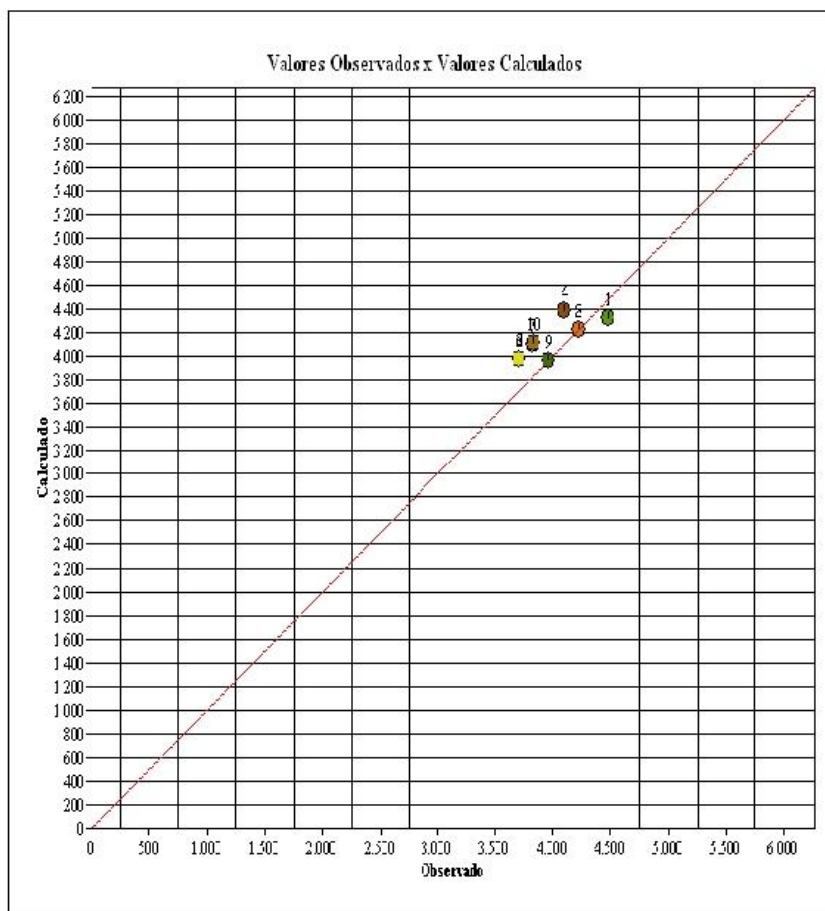
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Eleutério ,171	4.479,52	4.320,16	0,9644
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Eleutério ,171	3.711,60	3.978,03	1,0718
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Eleutério ,171	4.223,55	4.223,55	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Eleutério ,171	4.095,56	4.389,55	1,0718
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Eleutério ,171	3.711,60	3.978,03	1,0718
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Eleutério ,171	3.711,60	3.978,03	1,0718
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Eleutério ,171	3.826,79	4.101,48	1,0718
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Eleutério ,171	4.223,55	4.223,55	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Eleutério ,171	3.967,58	3.967,58	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Eleutério ,171	3.839,59	4.115,20	1,0718

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.479,52	4.320,16
2	3.711,60	3.978,03
3	4.223,55	4.223,55
4	4.095,56	4.389,55
5	3.711,60	3.978,03
6	3.711,60	3.978,03
7	3.826,79	4.101,48
8	4.223,55	4.223,55
9	3.967,58	3.967,58
10	3.839,59	4.115,20

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Eleutério 171 Conj. Residencial Camilópolis Utinga SANTO ANDRE - SP Data : 31/05/2023
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 17.400,00 Edificação m² : 70,32 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.979,10
 Desvio Padrão : 266,87
 - 30% : 2.785,37
 + 30% : 5.172,82

Coefficiente de Variação : 6,7100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.127,52
 Desvio Padrão : 155,52
 - 30% : 2.889,26
 + 30% : 5.365,77

Coefficiente de Variação : 3,7700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.127,52

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.127,52000

VALOR TOTAL (R\$): 290.247,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.059,50

INTERVALO MÍNIMO : 4.059,51

INTERVALO MÁXIMO : 4.195,54

INTERVALO MÁXIMO : 4.195,53

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 DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **HAMILTON PINHO DE ALENCAR**, em face de **PAULICOOP - COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO CAMILÓPOLIS**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 104.649, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André

Apartamento nº 144 - Bloco E - Conjunto Residencial Camilópolis

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

R\$ 290.000,00

(duzentos e noventa mil reais)



JUNHO / 2023

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 58 (cinquenta e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta datada e assinada pelo Perito.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 09 de junho de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D