

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE OSASCO/SP**

**Autos.....: 1001660-97.2019.8.26.0405**

**Ação .....: Execução de Título Extrajudicial**

**Requerente .....: Condomínio Edifício Monte Ararat**

**Requerida.....: Caroline Seferian Duarte**

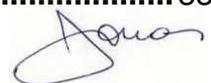
**Jonas Mattos**, infra-assinado, Engenheiro Civil, inscrito no CREA 060.160.208-0, Perito Judicial nomeado nos autos epigrafados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após analisar os documentos acostados aos autos, vistoriar o imóvel objeto da lide (vaga nº 47 no 2º subsolo) e as diligências que se tornaram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**



## ÍNDICE

I. HISTÓRICO DA AÇÃO .....	4
II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	9
III. VISTORIA .....	12
III.1. LOCALIZAÇÃO .....	14
III.2. CADASTRAMENTO FISCAL MUNICIPAL .....	15
III.3. DESCRIÇÃO.....	16
III.3.1. DO LOCAL.....	16
III.3.2. ZONEAMENTO.....	17
III.3.3. DO IMÓVEL VISTORIADO - VAGA 47 .....	18
III.3.3.1. DO TERRENO.....	19
III.3.3.2. DA CONSTRUÇÃO - VAGA 47.....	20
III.3.3.3. DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL VISTORIADO - VAGA 47.....	20
IV. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA - VAGA 47 .....	21
V. METODOLOGIA.....	33
V.1. METODOLOGIA P/ CÁLCULO DO VALOR DE VENDA - APTO. TIPO.....	33

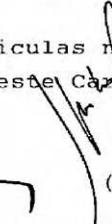


V.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIR. DE DADOS DO MERCADO.....	33
V.2. JUSTIFICATIVA DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO ADOTADO .....	35
V.3. CONDIÇÕES DE HOMOGENEIZAÇÃO - APTO. TIPO.....	35
V.3.1. IMÓVEL - APARTAMENTO TIPO .....	35
VI. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	38
VII. AVALIAÇÃO.....	38
VII.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL P/ VENDA - APTO. TIPO.....	38
VII.1.1. PESQUISA DE VALORES - APTO. TIPO .....	39
VII.1.2. ELEMENTOS DA PESQUISA DE VALORES - APTO. TIPO ....	43
VII.2. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA - VAGA 47	
(VI <sub>VAGA 47</sub> ).....	50
VII.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL - VAGA 47 (VTI <sub>VAGA 47</sub> ).....	51
VIII. QUESITOS .....	52
VIII.1. QUESITOS DO REQUERENTE.....	52
VIII.2. QUESITOS DA REQUERIDA .....	52
IX. ENCERRAMENTO .....	52

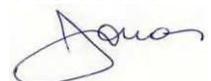


## I. – HISTÓRICO DA AÇÃO

O Requerente **Condomínio Edifício Monte Ararat, CNPJ/MF sob o nº 57.385.361/0001-10**, por intermédio de seu patrono ajuizou, em **29 de janeiro de 2.019**, a ação **Ordinária de Execução de Título Extrajudicial** em face da Requerida **Caroline Seferian Duarte**, no intuito de promover o pagamento da quantia de R\$ 4.058,60 (quatro mil e cinquenta e oito reais e sessenta centavos), referente ao débito constante das cotas condominiais (taxa de condomínio, fundo de reserva, rateio de 13º salário e outras despesas) nos períodos de setembro/2018 à janeiro/2019 (fl. 32), apropriadas ao apartamento nº 13, no 1º andar do Edifício Monte Ararat, descrito na Matrícula nº 48.971, datada de 10/02/1988 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco (1º O.R.I.O.), às fls. 29/31 (165/166) dos autos.

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO		
MATRÍCULA 48.971	FOLHA 1	LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL DATA: 10 de Fevereiro de 1.988
IMÓVEL: Apartamento nº 13, situado no 1º andar do Edifício Monte Ararat, localizado à Avenida Santo Antonio nº 1.291, nesta cidade, com a área privativa de 69,8125ms², área comum de 56,6488ms², área total de 126,4613ms² e uma fração ideal no terreno e nas partes comuns 1,417%.		
CADASTRO: 23224-43-36-0071-01001.		
PROPRIETÁRIO: ARTUR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede à rua General Bittencourt nº 281 nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob número 46.806.691/0001-16.		
REGISTRO ANTERIOR: R.1 nas Matrículas nºs. 33.850 e 33.851 e Matrícula nº. 45.292 todas deste Cartório.		
O Escrevente Autorizado: (Joel Benazzi Clemente)		
O Oficial:  (Bel. Yrecê Sampaio)		
Recibo nº 76.627		

**Cópia parcial do extrato da Matrícula nº 48.971 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, à fl. 165 dos autos.**

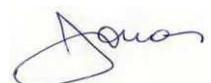


O processo foi autuado sob nº 1001660-97.2019.8.26.0405 e tramita perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo.

Conforme consta da petição de fls. 393/394 dos autos, datada de 30/08/2.022, o Requerente **Condomínio Edifício Monte Ararat**, por intermédio de seu patrono, requer que seja acrescida ao imóvel penhorado, apartamento nº 13 - 1º andar, objeto do laudo de avaliação (24/02/2.022) de nossa lavra encartado às fls. 282/346 da presente ação, a **PENHORA DA VAGA DE GARAGEM 47, NO 2º SUBSOLO (nº 13 no local)** de propriedade da Requerida **Caroline Seferian Duarte**.

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO		
MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
48.996	1	DATA: 10 de Fevereiro de 1.988
IMÓVEL: Garagem nº 47, situado no 2º sub/solo do Edifício Monte Ararat, localizado à Avenida Santo Antonio nº 1.291, nesta cidade, com a área privativa de 10,56ms²., área comum de 4,3303ms²., área total de 14,8903ms². e uma fração ideal no terreno e nas partes comuns 0,1125%., do tipo simples.		
CADASTRO: 23224-43-36-0071-01001.		
PROPRIETÁRIO: ARTUR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede à rua General Bittencourt nº 281 nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob número 46.806.691/0001-16.		
REGISTRO ANTERIOR: R.1 nas Matrículas nºs. 33.850 e 33.851 e Matrícula nº. 45.292 todas deste Cartório.		
O Escrevente Autorizado: (Joel Benazzi Clemente)		
O Oficial: (Bel. Yrecê Sampaio Trench). Recibo nº 76.627		

**Cópia parcial do extrato da Matrícula nº 48.996 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, à fl. 395 dos autos.**



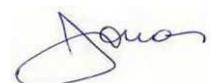
R. 4, em 08 de julho de 2005.  
Conforme Escritura pública do 2º Tabelionato de Notas local, lavrada às fls. 241 a 243 do livro 617, a proprietária SOLINA EZZINIAN, brasileira, divorciada, já qualificada, residente e domiciliada a Avenida Santo Antonio, n. 1291, apto. 13, nesta cidade, no valor estimado de R\$30.520,00, (incluindo-se o valor de outro imóvel), transmitiu a nua propriedade do imóvel matriculado, a CAROLINE SEFERIAN DUARTE, brasileira, solteira, maior e capaz, estudante, Rg. n. 46.012.633-7 ssp-sp e CPF n. 220.596.338-42, residente no mesmo endereço acima.  
O Escrevente Autorizado,  
(José Carlos Pereira)  
Prot. Oficial 158.268 Microf. 153268 

**Cópia parcial do extrato da Matrícula nº 48.996 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, à fl. 397 dos autos.**

Av. 3, em 08 de julho de 2005.  
O cadastro atual do imóvel é 23224.43.36.0071.01.003.01, conforme imposto de 2005 e escritura a seguir citada.  
O Escrevente Autorizado,  
(José Carlos Pereira)  
Prot. Oficial 158.268 Microf. 153268 

**Cópia parcial do extrato da Matrícula nº 48.996 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, à fl. 397 dos autos.**

O Douto Juízo, na Decisão datada de 08/09/2022 encartada à fl. 399 dos autos, determina a penhora sobre a vaga de garagem nº 47, no 2º subsolo do empreendimento denominado Edifício Monte Ararat - Vila Osasco, no Município e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo - CEP 06083-210, pertencente a executada, descrita na Matrícula nº 48.996 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco juntada às fls. 395/398, como segue reproduzido, a seguir:



**DECISÃO**

Processo Digital nº: 1001660-97.2019.8.26.0405  
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais  
Exequente: Condomínio Edifício Monte Ararat  
Executado: Caroline Seferian Duarte

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Soubhie Nogueira Borio**

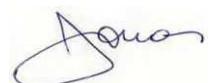
Vistos.

1. Nos termos da nova redação dada ao artigo 831, do CPC, defiro, a penhora sobre a vaga de garagem n. 47, pertencente Pa executada, indicado (fls. 393/397).
2. Lavre-se o respectivo termo, que deverá conter os requisitos do artigo 838, do CPC, inclusive ficando como depositário a executada.
3. Sobrevindo o recolhimento, intime-se a executada, acerca da penhora efetivada, do encargo de depositário com as cautelas de praxe.
4. Com a intimação da executada, tornem para deliberações acerca da averbação da penhora do imóvel (vaga de garagem) no Registro de Imóveis e para posterior, avaliação.
5. Int. Cumpra-se.

Osasco, 08 de setembro de 2022.

**Cópia da Decisão Judicial, de 08/09/2.022, à fl. 399 dos autos.**

Para fins de cumprimento da Decisão do D. Juízo datada de 08/09/2.022 (fl. 399), é expedido o **Termo de Penhora e Depósito** sobre os direitos da Requerida correspondente ao ***“Imóvel: Garagem nº 47, situado no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat, localizado à Avenida Santo Antônio nº 1.291, nesta cidade, com a área privativa de 10,56ms2., área comum de 4,3303ms2., área total de 14,8903ms2 e uma fração ideal no terreno e nas partes comuns 0,1125%., do tipo simples”***, à fl. 406 dos autos, visando a Averbação online (via ARISP), na Matrícula nº



48.996 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, como consta da reprodução parcial do citado documento, a saber:

<b>TERMO DE PENHORA E DEPOSITO</b>	
Processo Digital nº:	<b>1001660-97.2019.8.26.0405</b>
Classe – Assunto:	<b>Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais</b>
Exequente:	<b>Condomínio Edifício Monte Ararat</b>
Executado:	<b>Caroline Seferian Duarte</b>

Em Osasco, aos 06 de outubro de 2022, no Cartório da 6ª Vara Cível, do Foro de Osasco, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): Garagem nº 47, situado no 2º sub/solo do Edifício Monte Ararat, localizado à Avenida Santo Antonio nº 1.291, nesta cidade, com a área privativa de 10,56ms². e uma fração ideal no terreno e nas partes comuns 0,1125%, do tipo simples. Cadastro: 23224-43-36-0071-01001, matrícula nº 48.996, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Caroline Seferian Duarte, CPF nº 220.596.338-42, RG nº 46.012.633-7. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

\_\_\_\_\_

Data e Assinatura do(a) Depositário(a)

**Cópia do Termo de Penhora e Depósito, à fl. 406 dos autos.**

A Decisão do MM. Juízo, datada de 20 de janeiro de 2.023, à fl. 417 dos autos, nomeia este signatário para a elaboração do laudo de avaliação do bem imóvel penhorado, qual seja, a vaga de garagem nº 47 (nº 13 no local), localizada no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat, conforme segue reproduzido:



DECISÃO	
Processo Digital nº:	1001660-97.2019.8.26.0405
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Edifício Monte Ararat
Executado:	Caroline Seferian Duarte
Justiça Gratuita	
Juiz(a) de Direito: Dr(a). <b>JULIANA NISHINA DE AZEVEDO</b>	
Vistos.	
1. Fls. 413 – Diante do silêncio da executada nomeio o perito Dr. Jonas Mattos para avaliação da vaga da garagem 47, devendo ser intimado para estimativa de honorários periciais em dez dias, que serão suportados pelo exequente.	
2. Int. Ciência à Defensoria Pública.	
Osasco, 20 de janeiro de 2023.	

**Cópia da Decisão Judicial, de 20/01/2.023, à fl. 417 dos autos.**

## II. – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Com o fito de proceder a vistoria do imóvel objeto desta lide, qual seja, a vaga de garagem nº 47 (nº 13 no local), localizada no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat, este signatário requereu, em 17/07/2.023, ao MM. Juízo a intimação da Requerida e do Requerente, visando o agendamento da necessária conferência, conforme consta à fls. 460/461 dos autos.

Em ato contínuo foi realizada a pesquisa de mercado local, no segmento de venda de apartamentos residenciais de padrão médio, visando coletar elementos comparativos de imóveis semelhantes, para determinar o mais provável valor de mercado do imóvel em referência, uma vez que o custo unitário básico de construção (CUB - R8N), bem como seu valor de



mercado, para a vaga de garagem está proporcionalmente vinculado ao mesmo custo dos apartamentos tipo que compõem o edifício como um todo, com a aplicação do coeficiente médio de equivalência para garagem (subsolo), estabelecido pela ABNT NBR 12721:2006, versão corrigida 3 de 19.01.2021.

O imóvel objeto deste trabalho (vaga de garagem simples nº 47) foi inspecionado por este signatário e sua equipe na vistoria realizada, ressaltando que no local, ou seja, no 2º subsolo a numeração encontrada refere-se ao número correspondente ao apartamento nº 13, segundo a informação fornecida pelo Sr. síndico, não sendo alteradas as suas confrontações, como consta da Convenção do Condomínio (fl. 14).

D-16 CONFRONTAÇÕES DAS GARAGENS - UNIDADES AUTÔNOMAS.						
UNID. AUT.	TIPO	LOC.	FUNDOS	FRENTE	LATERAL DIREIRA	LATERAL ESQUERDA
47	SIMPLES	2º S.S.	C.VEÍCULOS	P.RAMPA	VAGAS 56 e 58	C. VEÍCULOS



**FOTO DA VAGA Nº 47 - Nº 13 NO LOCAL**

Não há qualquer envolvimento e/ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação.

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**, segundo a NBR-14653-2:2011, da ABNT. PARA A PESQUISA TENDO COMO SITUAÇÃO PARADIGMA O **APARTAMENTO TIPO**, ESTADO DE CONSERVAÇÃO REGULAR.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo de avaliação provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não são realizadas análises sob o aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não se entra no mérito do imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução, etc...

É de bom alvitre salientar que o **Condomínio Edifício Monte Ararat** é composto por 01 (um) bloco residencial, sendo que apenas a unidade autônoma: **Vaga nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo**, é objeto do presente Laudo de Avaliação.

A incorporação imobiliária está registrada no R.1 das Matrículas nºs 33.850, 33.851 e 45.292, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco (1º O.R.I.O.), que promoveu a construção do empreendimento denominado **“Edifício Monte Ararat”**, situado no alinhamento predial da Avenida Santo Antônio nº 1.291.



A finalidade deste é determinar **o valor de venda do referido imóvel em penhora, nas atuais condições de mercado**, dentro das características de padrão construtivo encontradas, quando da vistoria realizada por este signatário e sua equipe técnica.

### **III. – VISTORIA**

Após o estudo acurado da matéria, o signatário e sua equipe técnica **vistoriaram o imóvel objeto da lide**, no dia **16 de agosto de 2.023, às 11:00 horas**, acompanhados pelo síndico do condomínio Dr. João Carlos Guerreschi, sem a presença dos assistentes técnicos das Partes, que não foram indicados, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita compreensão do presente trabalho.

No final foi elaborada uma Ata de Vistoria destacando-se os principais pontos abordados naquela ocasião, que segue reproduzida:



Fl. 01/01

**JONAS MATTOS**  
engenheiro civil

Assunto: Ata de Vistoria

Data: 16/08/2023

Autos nº: 1001660-97.2019.8.26.0405

1. <u>Presença à Vistoria</u> <u>Dr. João Carlos Guereschi - síndico do</u> <u>Condomínio</u> <u>Engº Jonas Mattos</u> <u>Juícos: 10:45 horas</u>
2. <u>Descrição da diligência</u> <u>Vistoria a vaga n° 47 (Mat. 48.996</u> <u>do 1º Oficial de) junto de Jambel de Osório</u> <u>do Apartamento n° 13 do Condomínio</u> <u>Edifício Monte Ararat, situado no 2º subsolo</u> <u>do referido Edifício.</u> <u>Foto e reprodução fotográfica para a</u> <u>caracterização do objeto da pericia em</u> <u>avaliação</u>
3. <u>Encerramento</u> <u>Nada mais a falar na presente</u> <u>diligência, fica encerrada às 11:00h</u>

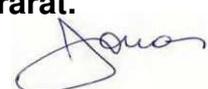
  
João Carlos Guereschi  
OAB/SP 96906

  
Jonas Mattos

Avenida Yojiro Takaoka nº 4.384, Sala 1.014 - Santana de Parnaíba/SP - CEP 06541-038  
Rev. 00

Fone: (11) 3685-9289  
e-mail: jonasmttos@uol.com.br

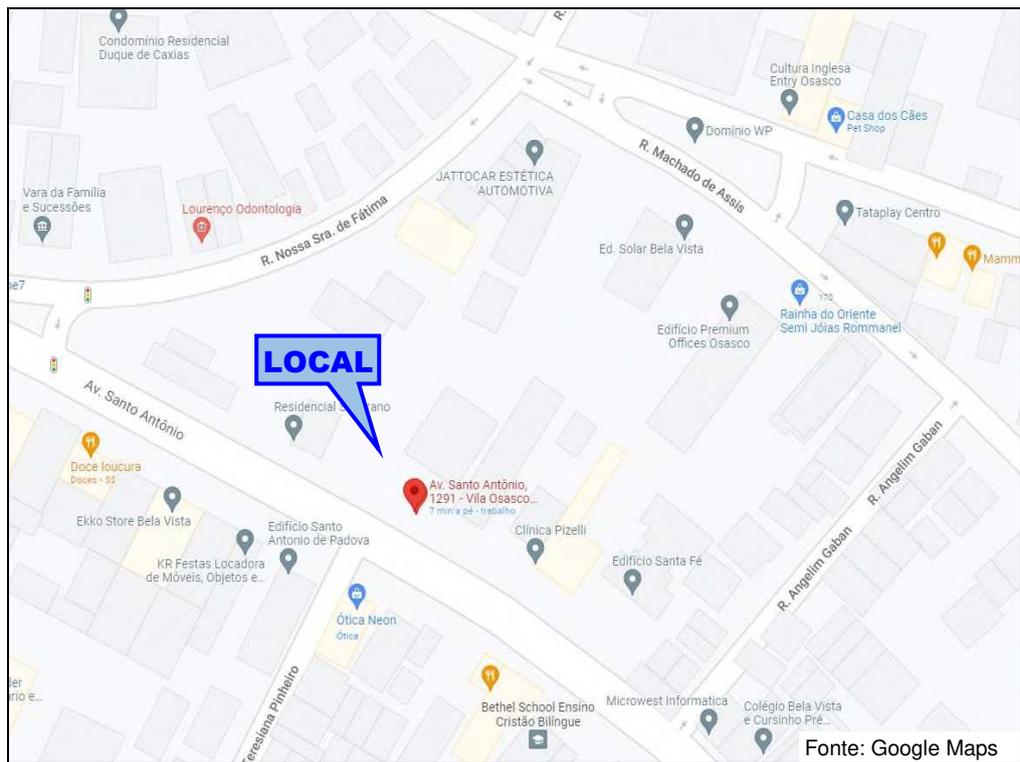
**Ata de Vistoria Pericial - 16/08/2.023 para a vaga de garagem nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat.**



### III.1. – LOCALIZAÇÃO

A unidade autônoma vistoriada está situada à Avenida Santo Antônio nº 1.291, vaga de garagem nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo, do empreendimento denominado Edifício Monte Ararat - Vila Osasco, no Município e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo - CEP 06083-210, na quadra formada pelas seguintes vias públicas: Avenida Santo Antônio, Rua Nossa Senhora de Fátima, Rua Machado de Assis e Rua Angelim Gaban, inseridas no reticulado urbano da cidade.

Tudo conforme configurado em recorte do “GOOGLE MAPS”, a seguir:



**Mapa de Localização**



**Vista Aérea do Local**

### **III.2. – CADASTRAMENTO FISCAL MUNICIPAL**

A unidade autônoma vaga de garagem nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat, objeto da lide encontra-se cadastrada perante a **Municipalidade de Osasco** com a seguinte **Inscrição Cadastral 23224.43.36.0071.01.003.01**, o que vem a corresponder aos seguintes parâmetros:

**FOLHA = 23224**

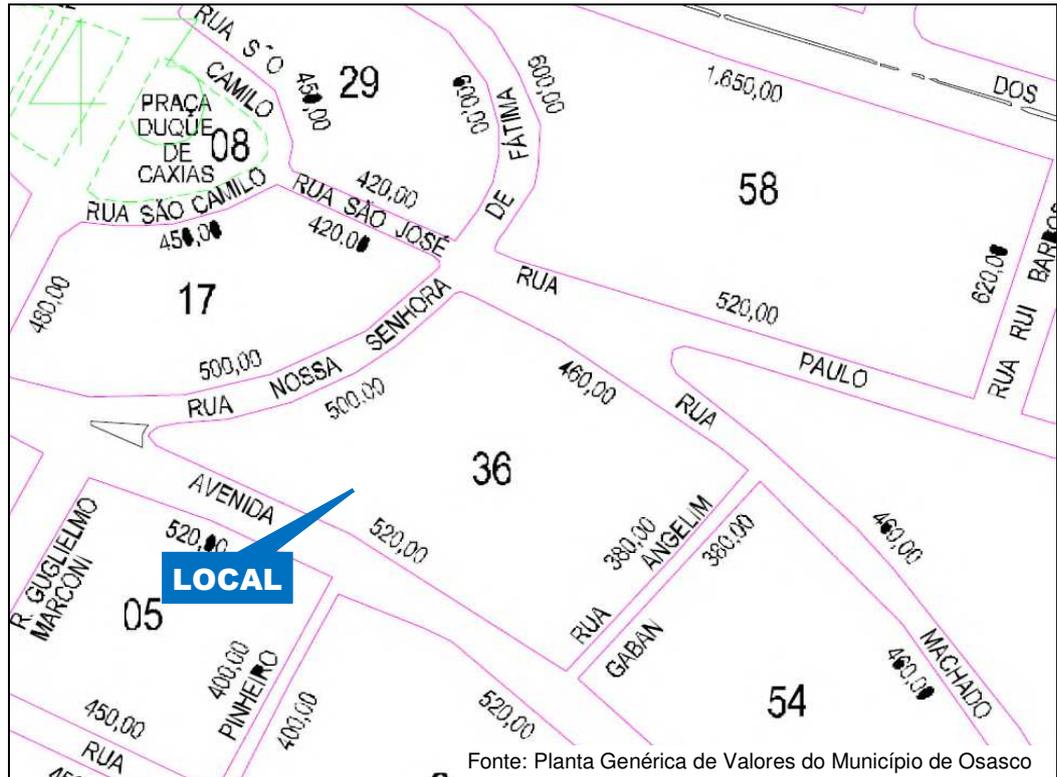
**PARAM. = 43**

**QUADRA = 36**

**LOTE = 0071**

**CADASTRO DO IMÓVEL = nihil**

**ÍNDICE LOCAL = 520**



Fonte: Planta Genérica de Valores do Município de Osasco

### Planta Genérica de Valores do Município de Osasco

### III.3. – DESCRIÇÃO

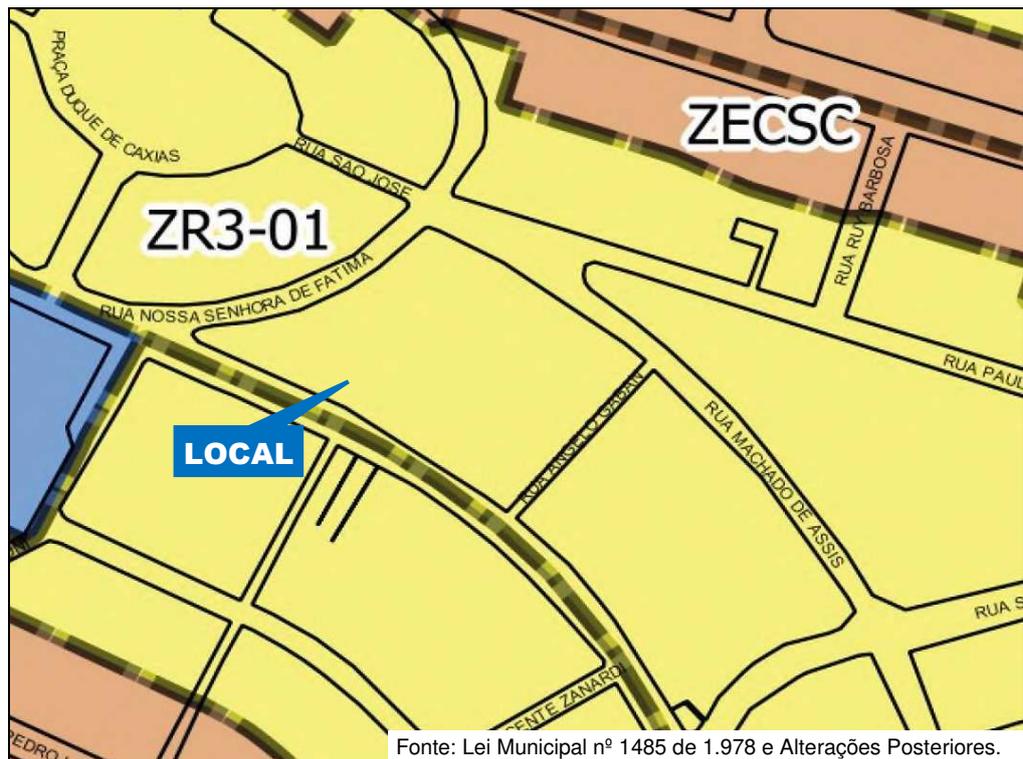
#### III.3.1. – DO LOCAL

O bairro Vila Osasco, onde se localiza o imóvel objeto desta ação, apresenta todos os melhoramentos públicos quais sejam: água, luz domiciliar, esgoto, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas e gás encanado, sendo próximo a importantes logradouros tais como: as avenidas Santo Antônio, Autonomistas, Maria Campos, entre outras vias importantes. Na circunvizinhança, além da proximidade com a Prefeitura do Município de Osasco, encontram-se comércios e serviços de âmbito local, igrejas, restaurantes, academias, supermercados, faculdades, escolas, praças, hospitais, delegacias, shopping centers, etc....

O comércio é diversificado, sendo farto o transporte coletivo para a região central do Município e bairros periféricos. O entorno é caracterizado por edifícios, casas térreas e assobradadas de médio/alto padrão inseridas em zona predominantemente residencial.

### III.3.2. – ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Cidade de Osasco, o imóvel objetivado situa-se em **ZR3-01**, considerada **Zona de Uso Predominantemente Residencial, de Média a Alta Densidade Demográfica**.



**Mapa Parcial do Zoneamento do Município de Osasco**

Legenda	
	Quadra Cadastral
	Divisa de Município
<b>ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL</b>	
	ZEIS 1
	ZEIS 2 e 3
<b>ZONEAMENTO</b>	
	S - SETORES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA TIETÊ II
	ZAV - ZONA DE ÁREA VERDE
	ZCS - ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL
	ZE - ZONA DE USO EXCLUSIVAMENTE INSTITUCIONAL
	ZECS - ZONA DE USO EM EIXO PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL E DE SERVIÇO
	ZI - ZONA DE USO EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL
	ZR - ZONA DE USO RESIDENCIAL

Fonte: Lei Municipal nº 1485 de 1.978 e Alterações Posteriores.

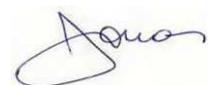
### Legenda do Zoneamento no Município de Osasco

#### III.3.3. – DO IMÓVEL VISTORIADO - VAGA 47

Inicialmente, faz-se necessário destacar que o imóvel vistoriado está consubstanciado na **vaga de garagem do tipo simples nº 47 (nº 13 no local), no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat**, situada na Avenida Santo Antônio nº 1.291, sendo composto por: **10,56m<sup>2</sup>** (dez metros quadrados e cinco mil e seiscientos milímetros quadrados) de área privativa; **4,3303m<sup>2</sup>** (quatro metros quadrados e três mil trezentos e três milímetros quadrados) de área de uso comum, encerrando a **área total de 14,8903m<sup>2</sup> (catorze metros quadrados e oito mil novecentos e três milímetros quadrados)** e uma fração ideal no terreno e nas partes comuns de **0,1125%**. Estando o imóvel descrito na Matrícula nº 48.996 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco/SP, às fls. 395/398 dos autos, como segue:

**“MATRÍCULA 48.996**

**“Imóvel: Garagem nº 47, situado no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat, localizado à Avenida Santo Antônio nº 1.291, nesta cidade, com a área privativa de 10,56ms<sup>2</sup>., área comum de 4,3303ms<sup>2</sup>., área**



**total de 14,8903ms<sup>2</sup> e uma fração ideal no terreno e nas partes comuns 0,1125%, do tipo simples.”**

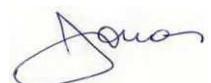
### **III.3.3.1. – DO TERRENO**

Conforme descrito nas Matrículas nºs 33.850, 33.851 e 45.292, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco/SP, o terreno Lotes 18 e 19 da Quadra 91, da Vila Osasco, em Osasco/SP, possui formato irregular, topografia em declive e encerra a área superficial tabular de **1.372,00m<sup>2</sup> (um mil, trezentos e setenta e dois metros quadrados)**, como segue descrito:

**“IMÓVEL** : Um terreno constituído pelos lotes números 18 e 19 da quadra 91, da Vila Osasco, situado nesta cidade, na Avenida Santo Antônio, medindo 24,47 ms. de frente para a referida avenida; 59,00 ms. do lado esquerdo, onde divide com o lote 20; 52,00 ms do lado direito, onde divide com o lote 17; sempre de quem da avenida olha para o imóvel; tendo nos fundos 26,39 ms onde divide com os lotes 25, 26 e 27, encerrando a área de 1.372,00ms<sup>2</sup>.”

**IMÓVEL** : Um terreno constituído pelos lotes números 18 e 19 da quadra 91, na Vila Osasco, situado nesta cidade, na Avenida Santo Antonio, medindo 24,47 ms de frente para a referida avenida; 59,00 ms do lado esquerdo, onde divide com o lote 20; 52,00 ms do lado direito, onde divide com o lote 17; sempre de quem da avenida olha para o imóvel; tendo nos fundos 26,30 ms onde divide com os lotes 25, 26 e 27, encerrando a área de 1.372,00 ms<sup>2</sup>.

**Cópia parcial do Instrumento Particular de Especificação e  
Convenção do Condomínio Edifício Monte Ararat (Matrículas nºs  
33.850, 33.851 e 45.292) do 1º O.R.I.O. - Fls. 10/26 dos autos.**



O imóvel em tela, possui a fração de 0,1125% ou seja: 0,001125 do terreno original, correspondendo-lhe no terreno a **1,5435m<sup>2</sup> (um metro quadrado e cinco mil quatrocentos e trinta e cinco milímetros quadrados)**.

### **III.3.3.2. – DA CONSTRUÇÃO - VAGA 47**

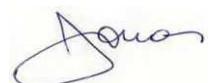
O imóvel entelado é constituído por 01 (uma) unidade autônoma, **vaga de garagem do tipo simples nº 47 (nº 13 no local), no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat** e apresenta as seguintes confrontações:

- **Frente:** parte da rampa de acesso ao 1º subsolo;
- **Lateral direita:** vagas 56 e 58;
- **Fundo:** Circulação de veículos;
- **Lateral esquerda:** Circulação de veículos.

***Nota: As áreas de uso comum do condomínio apresentam guarita, hall social e dos elevadores, churrasqueira, salão de festas, salão de jogos, 02 piscinas, apto. de zelador, depósito de material de limpeza, local para sauna, lavanderia coletiva, escada de segurança, jardins e terraços.***

### **III.3.3.3. – DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL VISTORIADO - VAGA 47**

O imóvel vistoriado, unidade autônoma, **vaga de garagem do tipo simples nº 47 (nº 13 no local), no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat**



possui a seguinte composição de áreas superficiais, conforme registrado na Matrícula nº 48.996 do 1º O.R.I.O., a saber:

Áreas da vaga de garagem nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat	Total
Privativa	10,5600m <sup>2</sup>
Comum	4,3303m <sup>2</sup>
Real Total	14,8903m <sup>2</sup>
Fração Ideal no Terreno	0,1125%

nesta cidade, com a area privativa de 10,56ms2., area comum de 4,3303ms2., area total de 14,8903ms2. e uma fração ideal no terreno e nas partes comuns 0,1125%, do tipo simples.

**Cópia parcial do extrato da Matrícula nº 48.996 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco.**

#### **IV. – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA - VAGA 47**

Neste item, apresentamos a reportagem fotográfica composta de **22 (vinte e dois) fotogramas**, por ocasião da vistoria à unidade autônoma, qual seja a **vaga de garagem nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat**, a saber:



**Edifício Monte Ararat**



A foto ilustra a Avenida Santo Antônio na altura do nº 1.291, Vila Osasco - Osasco/SP, onde está situado o Edifício Monte Ararat.



A foto ilustra a Avenida Santo Antônio na altura do nº 1.291, Vila Osasco - Osasco/SP, onde está situado o Edifício Monte Ararat.



A foto ilustra o Edifício Monte Ararat situado na Avenida Santo Antônio nº 1.291, Vila Osasco - Osasco/SP.



A foto ilustra a fachada frontal do Edifício Monte Ararat.

Handwritten signature of Jonas Mattos.



A foto ilustra a guarita do Edifício Monte Ararat situado na Avenida Santo Antônio nº 1.291.



A foto ilustra a guarita e a entrada da garagem (subsolos) do Edifício Monte Ararat situado na Avenida Santo Antônio nº 1.291.



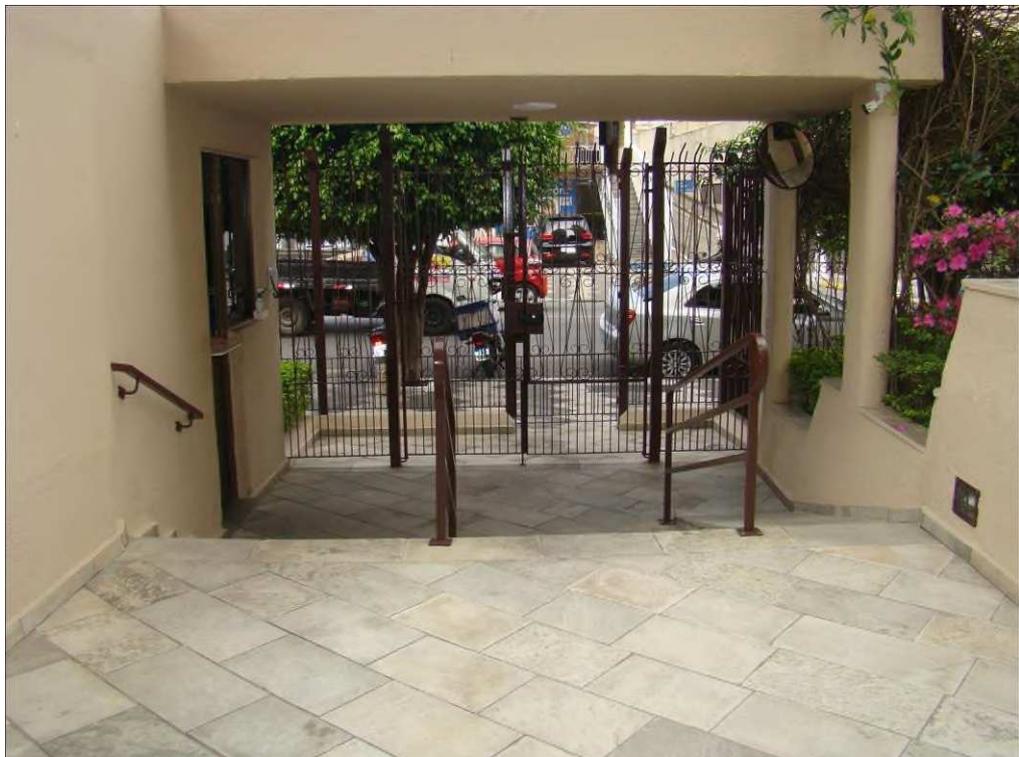
A foto ilustra a guarita do Edifício Monte Ararat situado na Avenida Santo Antônio nº 1.291.



A foto ilustra a rampa de acesso aos subsolos da garagem do Edifício Monte Ararat situado na Avenida Santo Antônio nº 1.291.



A foto ilustra a guarita e os portões de entrada ao Edifício Monte Ararat situado na Avenida Santo Antônio nº 1.291.

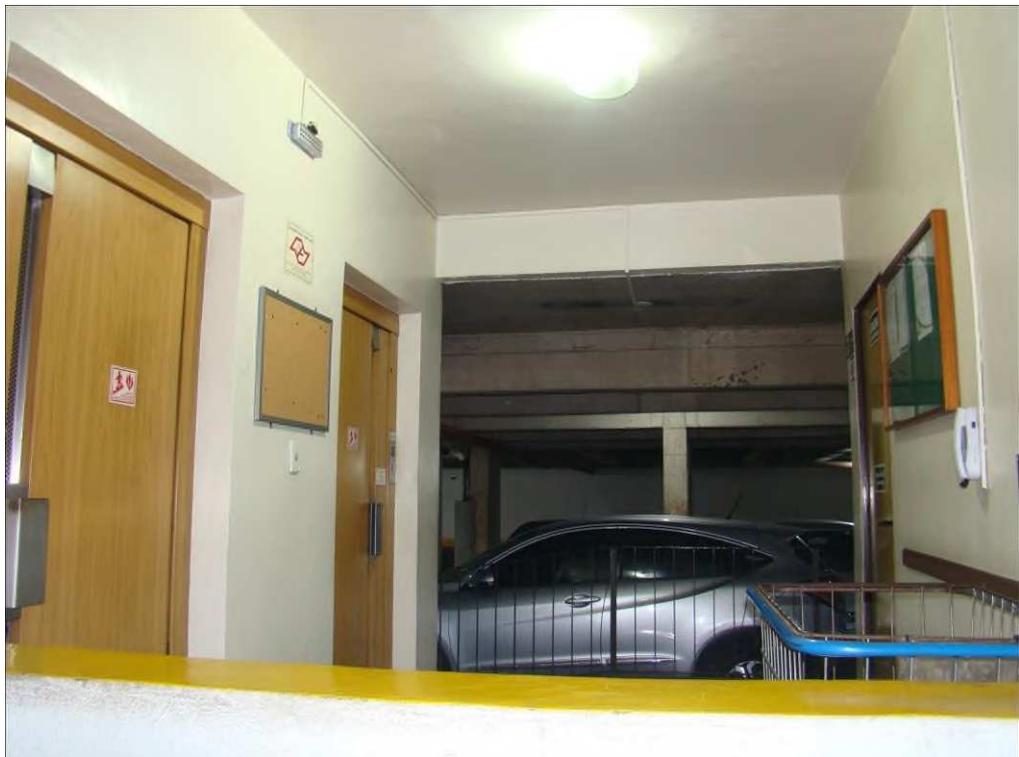


A foto ilustra os portões de entrada ao Edifício Monte Ararat situado na Avenida Santo Antônio nº 1.291.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jonas".



A foto ilustra a entrada social do Edifício Monte Ararat situado na Avenida Santo Antônio nº 1.291.



A foto ilustra o hall dos elevadores no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat.



A foto ilustra a rampa de acesso ao 1º subsolo, junto a vaga nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat.



A foto ilustra a vaga nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat.



A foto ilustra a vaga nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat.



A foto ilustra a vaga nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jonas'.



A foto ilustra a vaga nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat.



A foto ilustra a vaga nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat.



A foto ilustra a circulação de veículos no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat.



A foto ilustra a circulação de veículos no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat.



A foto ilustra a circulação de veículos no 2º subsolo do Edifício Monte Ararat.



A foto ilustra a rampa de acesso ao 3º subsolo do Edifício Monte Ararat.

## **V. – METODOLOGIA**

Considerando a escassez de ofertas para as unidades autônomas, quer sejam, vagas de garagem, uma vez que se trata de um comércio estritamente restrito ao condomínio Edifício Monte Ararat, pois sua comercialização só poderá ser realizada entre os proprietários, a presente metodologia será aplicada à um apartamento tipo - estado de conservação regular (letra “c”) que compõe o referido condomínio. Salienta-se ainda, que as vagas de garagem são subconjuntos indivisíveis do empreendimento, portanto, estas vagas estão atreladas ao mesmo padrão construtivo adotado para a situação paradigma (apartamento tipo), que será devidamente homogeneizado pelos coeficientes médios recomendados pela Norma Brasileira ABNT NBR 12721:2006, versão corrigida 3 de 19.01.2021, segundo o Item 5.7 Área Equivalente; Subitem 5.7.3 Coeficientes Médios; alínea a) Garagem (subsolo): 0,50 a 0,75.

**3.7.2.2.2 área de vaga de garagem como unidade autônoma:** Área coberta e/ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas unidades autônomas ou a outras vagas de uso comum e indeterminado, e que, a critério do incorporador, será considerada unidade autônoma, com atribuição de fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício.

### **Trecho da ABNT NBR 12721:2006, versão corrigida 3 de 19.01.2021**

## **V.1. – METODOLOGIA PARA CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO APARTAMENTO TIPO**

### **V.1.1. – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**

O presente trabalho técnico de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 5676/88 e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de



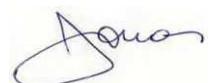
Avaliações e Perícias de Engenharia, em consonância com o que preconiza o item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2.011 e normas vigentes.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho, cuja metodologia a ser empregada na presente avaliação, é o *Método Comparativo Direto de Dados do Mercado* indicado para calcular o valor de mercado para o tipo de imóvel em questão, que atende as recomendações normativas.

Assim, para determinação do valor do imóvel em estudo, será considerado o ***Método Comparativo Direto de Dados do Mercado*** indicado para calcular o valor de mercado de edificações de padrão médio, galpões, entre outros, como ao referido **apartamento residencial** em condomínio vertical, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O **Método Comparativo Direto** permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis semelhantes atualmente ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Trata-se de um método de avaliação que conduz a resultados confiáveis, pois o número de conceituações teóricas para se chegar a um valor de mercado é bastante reduzido. Por outro lado, a segurança propiciada pelo



método é diretamente proporcional ao grau de semelhança que os imóveis comparativos tenham em relação ao procurado.

## **V.2. – JUSTIFICATIVA DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO ADOTADO**

Disponibilidade, qualidade, quantidade de elementos e confiabilidade do método, para o apartamento tipo.

## **V.3. – CONDIÇÕES DE HOMOGENEIZAÇÃO - APARTAMENTO TIPO**

Como a identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização.

### **V.3.1. – IMÓVEL - APARTAMENTO TIPO**

O valor total do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados do mercado, como já explanado no Capítulo V, Item V.1.1., através da relação entre o valor unitário de construção do imóvel a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores.

Os fatores determinantes de homogeneização utilizados neste tratamento são calculados por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na “Norma para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP 2011”.



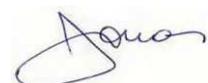
Para a determinação do valor unitário de construção do imóvel que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de apartamentos residenciais de padrão médio no **mesmo condomínio**, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Foram selecionados para pesquisa **06 (seis) apartamentos residenciais** no **Edifício Monte Ararat**, ou seja, mesmo local do avaliando, isto é: **compararam-se imóveis no mesmo Condomínio que o imóvel avaliando.**

Assim, da pesquisa angariada obteve-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos apartamentos residenciais no **Edifício Monte Ararat**, tais como: áreas privativas, qualidade, idade e preço de venda, constam da pesquisa de mercado juntada neste laudo.

Os elementos comparativos coletados foram introduzidos no consagrado programa “*Geoavaliar*”, desenvolvido a partir das Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo por tratamento de fatores, os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados considerando os

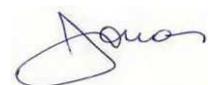


parâmetros de localização, elasticidade de preços e fatores referentes ao padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os dados de elementos comparativos homogêneos, após proceder aos cálculos estatísticos obteve-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogênea para o valor por metro quadrado de **apartamento padrão médio com elevador, na faixa média do intervalo de valores – de uso residencial**, enquadrou-se no **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de **nível máximo** que proporciona plena segurança técnica ao avaliador, em total consonância com o preconizado pelas atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP-2.011.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR/ABNT 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).



## **VI. – DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

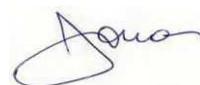
O mercado imobiliário esteve contraído nos anos de 2.019 à 2.021, durante a pandemia de COVID-19, principalmente nas regiões metropolitanas, ocasionando forte decréscimo dos preços médios praticados nas locações devido a grande vacância e alta inadimplência observada nesse segmento. No ano de 2.022 o mercado imobiliário tornou a se aquecer, com a construção de novos empreendimentos habitacionais impulsionado pelo amplo financiamento institucional. Na presente data, o mercado apresenta uma retomada, com uma tendência de elevação nos preços médios de venda, bem como de locação.

## **VII. – AVALIAÇÃO**

### **VII.1. – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA - APTO. TIPO**

O valor de mercado do imóvel - apto. tipo ( $VI_{\text{APTO.TIPO}}$ ), após a devida homogeneização dos **06 (seis) elementos de oferta coletados no Edifício Monte Ararat**, onde se encontra inserido o imóvel avaliando/vistoriado [vaga nº 47 (nº 13 no local), no 2º subsolo], que subsidiaram a pesquisa de valores encartada no Item VII.1.1. deste Capítulo a seguir, resultou em um montante de:

**$VI_{\text{APTO.TIPO}} = \text{R\$ } 519.600,02$  (quinhentos e dezenove mil, seiscentos reais e dois centavos), válido para o mês de setembro de 2.023.**



### VII.1.1. – PESQUISA DE VALORES - APTO. TIPO



---

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

---

**DESCRIÇÃO:** VILA OSASCO (3C) - 3 DORM. (01 SUÍTE) **DATA:** 15/09/2023

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2023 - OSASCO - SP

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

**OBSERVAÇÃO:**

AUTOS 1001660-97.2019.8.26.0405 - 6ª V.C.C.O.  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE ARARAT x CAROLINE SEFERIAN DUARTE  
VAGAS PRIVATIVAS DE GARAGEM LOCALIZADAS NOS 1º/2º/3º SUBSOLOS DESCONSIDERADAS NESTA AVALIAÇÃO.

**FATORES**

---

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	520,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 34 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

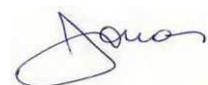


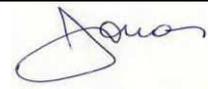
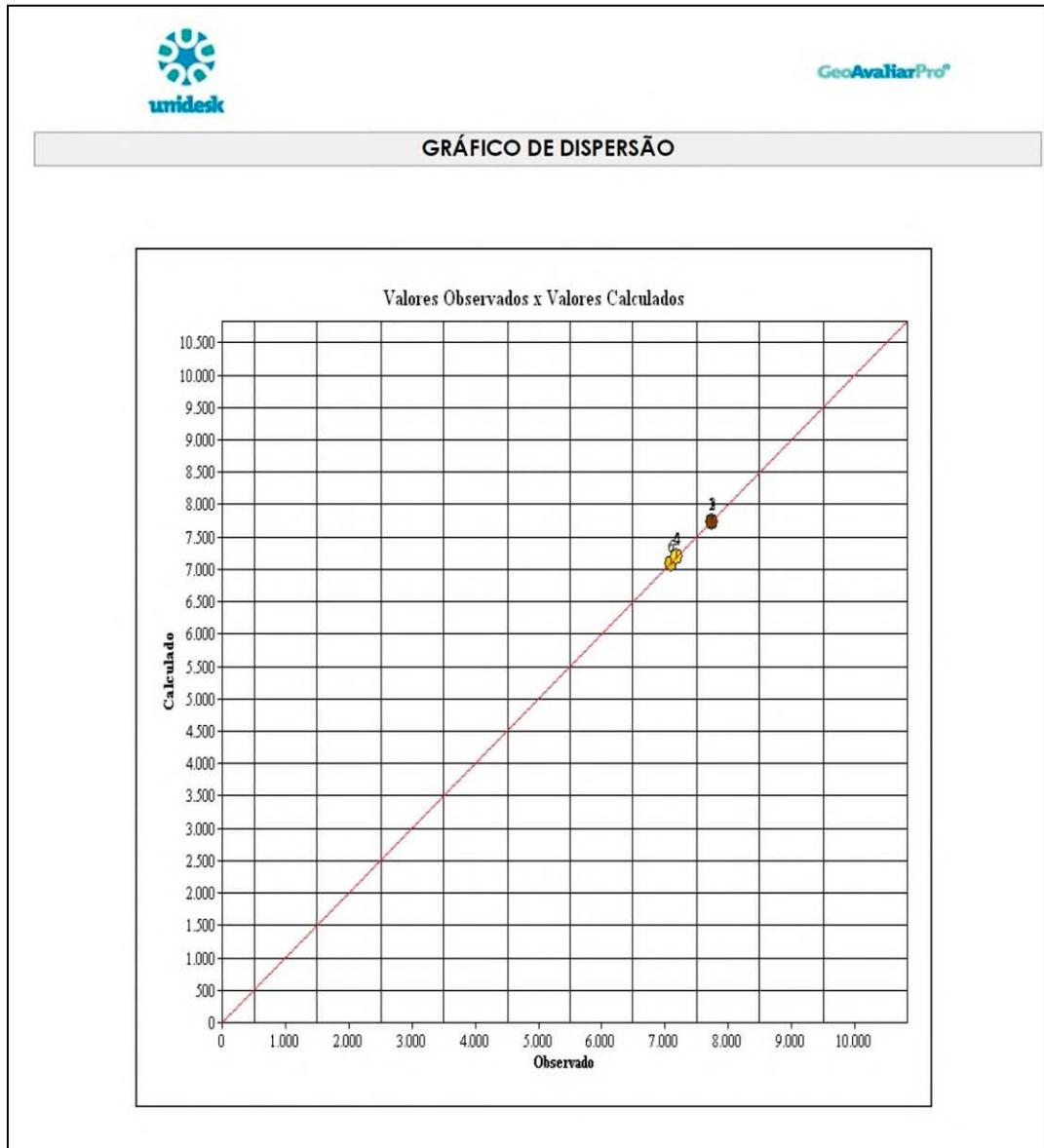
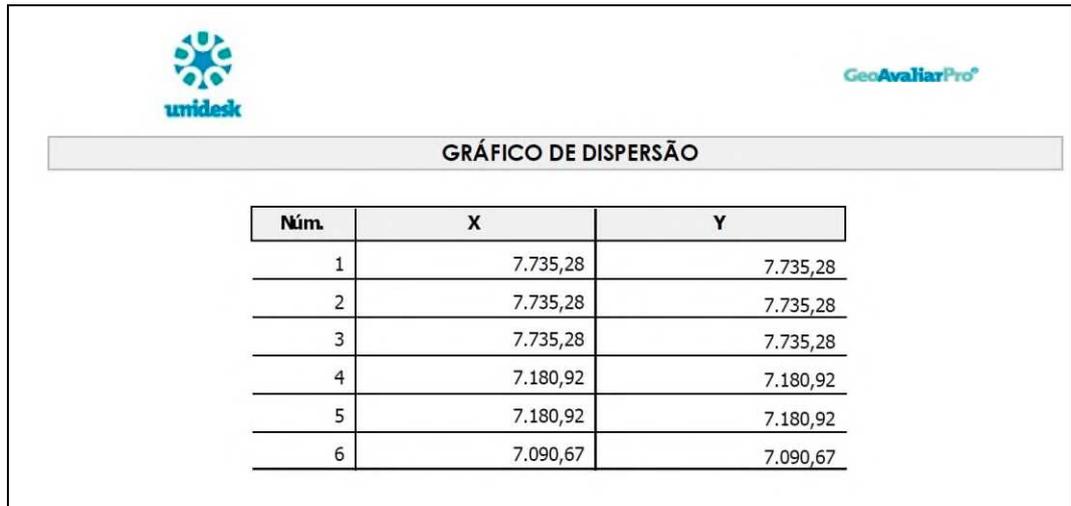
---

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

---

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Santo Antônio ,1.291	7.735,28	7.735,28	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Santo Antônio ,1.291	7.735,28	7.735,28	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Santo Antônio ,1.291	7.735,28	7.735,28	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Santo Antônio ,1.291	7.180,92	7.180,92	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Santo Antônio ,1.291	7.180,92	7.180,92	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Santo Antônio ,1.291	7.090,67	7.090,67	1,0000







**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : Avenida Santo Antônio 1.291 Apto. Padrão - Ed. M. Ararat Vila Osasco Data : 15/09/2023  
 Cliente : Autos 1001660-97.2019.8.26.0405 - 6ª V.C.C.O.  
 Área terreno m² : 1.372,00 Edificação m² : 69,81 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 7.443,06  
 Desvio Padrão : 321,80  
 - 30% : 5.210,14  
 + 30% : 9.675,98  
 Coeficiente de Variação : 4,3200

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 7.443,06  
 Desvio Padrão : 321,80  
 - 30% : 5.210,14  
 + 30% : 9.675,98  
 Coeficiente de Variação : 4,3200

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
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 todos as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todos as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
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\$): 7.443,06

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.443,06000

VALOR TOTAL (R\$): 519.600,02

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 7.249,15

INTERVALO MÍNIMO : 7.249,15

INTERVALO MÁXIMO : 7.636,97

INTERVALO MÁXIMO : 7.636,97

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III



**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**



**FOTO N° 1**

Avenida Santo Antônio nº 1.291, Apto. Padrão - Edifício Monte Ararat, Vila Osasco - Osasco/SP - CEP 06083-210.



**FOTO N° 2**

Avenida Santo Antônio nº 1.291, Apto. Padrão - Edifício Monte Ararat, Vila Osasco - Osasco/SP - CEP 06083-210.



**FOTO N° 3**

Avenida Santo Antônio nº 1.291, Apto. Padrão - Edifício Monte Ararat, Vila Osasco - Osasco/SP - CEP 06083-210.

**VII.1.2. – ELEMENTOS DA PESQUISA DE VALORES - APTO. TIPO**




---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**      1

---

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023       UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023  
 SETOR : 43      QUADRA : 36      ÍNDICE DO LOCAL : 520,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

---

ENDEREÇO : Avenida Santo Antônio      NÚMERO : 1.291  
 COMP. : Apto. 41 - Ed. M. Ararat      BAIRRO : Vila Osasco      CIDADE : OSASCO - SP  
 CEP : 06083-210      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

---

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

---

**DADOS DO TERRENO**

---

ÁREA (Ar) M²: 1.372,00      TESTADA - (ct) m: 24,47      PROF. EQUIV. (Pe): 56,07  
 ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO: Irregular      ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%  
 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): 0,634      IDADE : 34 anos      FRAÇÃO : 1,42      TAXA : 100,00      VAGAS COB.: 0      VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 69,81      ÁREA COMUM M² 56,65      GARAGEM M² 0,00      TOTAL M² : 126,46

**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS : 3      SUÍTES : 1      W.C. : 0      QUARTO EMPREGADAS : 0      PISCINA : 2      SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2      PLAYGROUND : 1      SUPERIORES : 15      APTO/ANDAR : 4      SUB-SOLOS : 3

---

**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\$) : 600.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : MK Prime Imóveis  
 CONTATO : Sra. Erika - Fone: (11) 95035-2116      TELEFONE : (11)-36924348

**OBSERVAÇÃO :**  
 Avenida Santo Antônio nº 1.291, Apto. 41 - 4º andar, Edifício Monte Ararat - Vila Osasco - Osasco/SP. CEP 06083-210.  
 As vagas de garagem localizam-se nos 03 subsolos e por serem unidades privativas serão avaliadas em separado.

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.735,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -683,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.052,04
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9117
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONAS MATTOS, protocolado em 27/09/2023 às 11:36, sob o número WOCO23703570164. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001660-97.2019.8.26.0405 e código C1BDED1.




**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**      **2**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023       UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023  
 SETOR : 43      QUADRA : 36      ÍNDICE DO LOCAL : 520,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Santo Antônio      NÚMERO : 1.291  
 COMP. : Apto. 61 - Ed. M. Ararat      BAIRRO : Vila Osasco      CIDADE : OSASCO - SP  
 CEP : 06083-210      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1.372,00      TESTADA - (cf) m: 24,47      PROF. EQUIV. (Pe): 56,07  
 ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Irregular      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%  
 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) : 0,634      IDADE : 34 anos      FRAÇÃO : 1,42      TAXA : 100,00      VAGAS COB.: 0      VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 69,81      ÁREA COMUM M² 56,65      GARAGEM M² 0,00      TOTAL M²: 126,46

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3      SUÍTES : 1      W.C. : 0      QUARTO EMPREGADAS : 0      PISCINA : 2      SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2      PLAYGROUND : 1      SUPERIORES : 15      APTO/ANDAR : 4      SUB-SOLOS : 3

---

**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\$) : 600.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : MK Prime Imóveis  
 CONTATO : Sra. Erika - Fone: (11) 95035-2116      TELEFONE : (11)-36924348

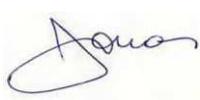
**OBSERVAÇÃO :**

Avenida Santo Antônio nº 1.291, Apto. 61 - 6º andar, Edifício Monte Ararat - Vila Osasco- Osasco/SP. CEP 06083-210.  
 As vagas de garagem localizam-se nos 03 subsolos e por serem unidades privativas serão avaliadas em separado.

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.735,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -683,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.052,04
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9117
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Avenida Yojiro Takaoka nº 4.384, Sala 1.014 - Santana de Parnaíba/SP - CEP 06541-038  
Rev. 00 – 1001660-97.2019.8.26.0405 – 6ª V.C.C.O.

Fone: (11) 3681-1181  
e-mail: jonasmattos@uol.com.br




**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      **3**

---

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023       UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023  
 SETOR : 43      QUADRA : 36      ÍNDICE DO LOCAL : 520,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

---

ENDEREÇO : Avenida Santo Antônio      NÚMERO : 1.291  
 COMP. : Apto. 62 - Ed. M. Ararat      BAIRRO : Vila Osasco      CIDADE : OSASCO - SP  
 CEP : 06083-210      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

---

**MELHORAMENTOS :**

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

---

**DADOS DO TERRENO**

---

ÁREA (Ar) M²: 1.372,00      TESTADA - (ct) m: 24,47      PROF. EQUIV. (Pe) : 56,07  
 ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Irregular      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%  
 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) : 0,634      IDADE : 34 anos      FRAÇÃO : 1,42      TAXA : 100,00      VAGAS COB.: 0      VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 69,81      ÁREA COMUM M² 56,65      GARAGEM M² 0,00      TOTAL M² : 126,46

**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS : 3      SUÍTES : 1      W.C. : 0      QUARTO EMPREGADAS : 0      PISCINA : 2      SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2      PLAYGROUND : 1      SUPERIORES : 15      APTO/ANDAR : 4      SUB-SOLOS : 3

---

**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\$) : 600.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Sacco Imóveis Ltda.  
 CONTATO : Sr. Eduardo - Fone: (11) 94763-9523      TELEFONE : (11)-36825770

**OBSERVAÇÃO :**  
 Avenida Santo Antônio nº 1.291, Apto. 62 - 6º andar, Edifício Monte Ararat - Vila Osasco - Osasco/SP. CEP 06083-210.  
 As vagas de garagem localizam-se nos 03 subsolos e por serem unidades privativas serão avaliadas em separado.

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.735,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -683,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.052,04
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9117
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	






---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**      **4**

---

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023       UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023  
 SETOR : 43      QUADRA : 36      ÍNDICE DO LOCAL : 520,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

---

ENDEREÇO : Avenida Santo Antônio      NÚMERO : 1.291  
 COMP. : Apto. 144 - Ed. M. Ararat BAIRRO : Vila Osasco      CIDADE : OSASCO - SP  
 CEP : 06083-210      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

---

**MELHORAMENTOS :**

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

---

**DADOS DO TERRENO**

---

ÁREA (Ar) M²: 1.372,00      TESTADA - (ct) m: 24,47      PROF. EQUIV. (Pe): 56,07  
 ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Irregular      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%  
 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): 0,634      IDADE : 34 anos      FRAÇÃO : 1,42      TAXA : 100,00      VAGAS COB.: 0      VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 69,81      ÁREA COMUM M² 56,65      GARAGEM M² 0,00      TOTAL M²: 126,46

**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS : 3      SUÍTES : 1      W.C. : 0      QUARTO EMPREGADAS : 0      PISCINA : 2      SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2      PLAYGROUND : 1      SUPERIORES : 15      APTO/ANDAR : 4      SUB-SOLOS : 3

---

**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\$) : 557.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Portal Imóveis  
 CONTATO : Sr. Carlos - Fone: (11) 97455-1358      TELEFONE : (11)-46252020

**OBSERVAÇÃO :**  
 Avenida Santo Antônio nº 1.291, Apto. 144 - 14º andar, Edifício Monte Ararat - Vila Osasco - Osasco/SP. CEP 06083-210.  
 As vagas de garagem localizam-se nos 03 subsolos e por serem unidades privativas serão avaliadas em separado.

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00      VALOR UNITÁRIO : 7.180,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-634,28	FT ADICIONAL 02 : 0,00      HOMOGENEIZAÇÃO : 6.546,64
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00      VARIAÇÃO : 0,9117
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 : OSASCO - SP - 2023       UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023  
 SETOR : 43      QUADRA : 36      ÍNDICE DO LOCAL : 520,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

---

ENDEREÇO : Avenida Santo Antônio      NÚMERO : 1.291  
 COMP.: Apto. 13 - Ed. M. Ararat      BAIRRO : Vila Osasco      CIDADE : OSASCO - SP  
 CEP : 06083-210      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

---

**MELHORAMENTOS :**

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

---

**DADOS DO TERRENO**

---

ÁREA (Ar) M²: 1.372,00      TESTADA - (cf) m: 24,47      PROF. EQUIV. (Pe): 56,07  
 ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Irregular      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%  
 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): 0,634      IDADE: 34 anos      FRAÇÃO : 1,42      TAXA : 100,00      VAGAS COB.: 0      VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 69,81      ÁREA COMUM M²: 56,65      GARAGEM M²: 0,00      TOTAL M²: 126,46

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3      SUÍTES : 1      W.C. : 0      QUARTO EMPREGADAS : 0      PISCINA : 2      SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2      PLAYGROUND : 1      SUPERIORES : 15      APTO/ANDAR : 4      SUB-SOLOS : 3

---

**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\$) : 557.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : D2M - Negócios Imobiliários  
 CONTATO : Sr. Rogério - Fone: (11) 97785-9898      TELEFONE : (11)-46231340

**OBSERVAÇÃO :**

Avenida Santo Antônio nº 1.291, Apto. 13 - 1º andar, Edifício Monte Ararat - Vila Osasco - Osasco/SP. CEP 06083-210.  
 As vagas de garagem localizam-se nos 03 subsolos e por serem unidades privativas serão avaliadas em separado.

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.180,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -634,28	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.546,64
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9117
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 : OSASCO - SP - 2023       UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/09/2023  
 SETOR : 43      QUADRA : 36      ÍNDICE DO LOCAL : 520,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

---

ENDEREÇO : Avenida Santo Antônio      NÚMERO : 1.291  
 COMP.: Apto. 91 - Ed. M. Ararat      BAIRRO : Vila Osasco      CIDADE : OSASCO - SP  
 CEP : 06083-210      UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

---

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

---

ÁREA (Ar) M²: 1.372,00      TESTADA - (cf) m: 24,47      PROF. EQUIV. (Pe): 56,07  
 ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Irregular      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%  
 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) : 0,634      IDADE : 34 anos      FRAÇÃO : 1,42      TAXA : 100,00      VAGAS COB.: 0      VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 69,81      ÁREA COMUM M² 56,65      GARAGEM M² 0,00      TOTAL M²: 126,46

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3      SUÍTES : 1      W.C. : 0      QUARTO EMPREGADAS : 0      PISCINA : 2      SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2      PLAYGROUND : 1      SUPERIORES : 15      APTO./ANDAR : 4      SUB-SOLOS : 3

**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\$) : 550.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Feel Imóveis  
 CONTATO : Sr. Wagner      TELEFONE : (11)-979661339

**OBSERVAÇÃO :**  
 Avenida Santo Antônio nº 1.291, Apto. 91 - 9º andar, Edifício Monte Ararat - Vila Osasco- Osasco/SP. CEP 06083-210.  
 As vagas de garagem localizam-se nos 03 subsolos e por serem unidades privativas serão avaliadas em separado.

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.090,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -626,31	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.464,37
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9117
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**D-15 PARTES DE USO EXCLUSIVO, CONSTITUÍDAS DE UNIDADES AUTÔNOMAS - "GARAGENS" E "APARTAMENTOS"**

O Condomínio do " Edifício Monte-Ararat " é composto de partes de propriedade e uso exclusivos, que são as unidades autônomas " garagens " e " apartamentos " adiante relacionados:

O 3º sub-solo contém 27 vagas certas e determinadas, para a guarda e estacionamento de automóveis de passeio, sendo 11 vagas simples e 08 vagas duplas.

O 2º sub-solo contém 47 vagas certas e determinadas, para a guarda e estacionamento de automóveis de passeio, sendo 31 vagas simples e 08 vagas duplas.

O 1º sub-solo contém 39 vagas certas e determinadas, para a guarda e estacionamento de automóveis de passeio, sendo 27 vagas simples e 06 vagas duplas.

Descrição completa das unidades autônomas garagens, conforme se verifica do quadro a seguir:

QT.	VAGA TIPO M <sup>2</sup>	AREA PRIVATIVA M <sup>2</sup>	AREA COMUM M <sup>2</sup>	AREA TOTAL M <sup>2</sup>	FRACÃO IDEAL	VAGA Nº LOCALIZAÇÃO
05 1	SIMPLES	11,00	4,5113	15,5113	0,1172%	01 - 28 - 1º s.s. 40 - 59 - 2º s.s. 93 - - - 3º s.s.
07 2	SIMPLES	11,25	4,6114	15,8614	0,1198%	17 - 18 - 19 - 21 - 22 - - - 1º s.s. 64 - 65 - 2º s.s.
06 3	SIMPLES	11,52	4,7269	16,2469	0,1228%	24 - 25 - 1º s.s. 67 - 68 - 2º s.s. 101 - 102 - 3º s.s.
01 4	SIMPLES	10,56	4,3303	14,8903	0,1125	47 - 2º s.s.
06 5	SIMPLES	10,80	4,4304	15,2304	0,1151%	14 - 15 - 1º s.s. 56 - 57 - 2º s.s. 96 - 97 - 3º s.s.
41 6	SIMPLES	12,00	4,9193	16,9193	0,1278%	20, 23, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 1º s.s. 60, 61, 62, 63, 65, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 - 2º s.s. 109, 110, 111, 112, 113 - 3º s.s.
02 7	SIMPLES	12,96	5,3311	18,2911	0,1385%	04 - 09 - 1º s.s.
01 8	SIMPLES	11,28	4,6267	15,9067	0,1202%	104 - 3º s.s.
03 9	DUPLA	22,32	9,1534	31,4734	0,2378%	16 / 26 - 1º s.s. 58 / 69 - 2º s.s. 98 / 103 - 3º s.s.

*Jonas*

09 (0)	DUPLA	23,04	9,4498	32,4898	0,2455%	07/08; 12/13-1 <sup>ss</sup> 43/44; 45/46-2 <sup>ss</sup> 87/88; 89/90; 91/92 94/95; 99/100 - 3 <sup>ss</sup>
07 (1)	DUPLA	24,00	9,8425	33,8425	0,2557%	05/06; 10/11-1 <sup>ss</sup> (41/42; 48/49) 50/51 52/53; 54/55-2 <sup>ss</sup>
01 (2)	DUPLA	24,84	10,1851	35,0251	0,2646%	02 / 03. 1 <sup>ss</sup>
02 (3)	DUPLA	22,00	9,0265	31,0261	0,2345%	105/106; 107/108- 3 <sup>ss</sup>

**E - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS APARTAMENTOS.**

E-1 Constituem de partes de propriedade e uso exclusivos de cada condomínio a respectiva unidade autônoma, identificada e relacionada pela designação numérica já indicada, com todas as suas instalações internas, encanamentos e tubulações.

**F - DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS APTOS TIPO**

F-1 Os apartamentos tipos de números: 11, 12, 13, 14 à 141, 142, 143 e 144, 56 (cinquenta e seis) unidades, possuem cada um a área privativa de 69,8125m<sup>2</sup> e área comum de 56,6488m<sup>2</sup> e área total 126,4613m<sup>2</sup>, e uma fração ideal do terreno e das partes e coisas comuns de 1,417%, sendo cada unidade autônoma (apto. tipo), constituído de sala, 03 dormitórios, sendo 01 suite, 02 banheiros, cozinha, área de serviço e terraço.

F-2 O apartamento de Cobertura de nº 151, possui uma área privativa de 290,0000m<sup>2</sup>, e área comum de 136,1426m<sup>2</sup> com área total de 426,1426m<sup>2</sup> e uma fração ideal do terreno e das partes e coisas comuns de 3,5369%, sendo constituído de sala, 03 dormitórios, sendo 01 suite 02 banheiros, lavabo, cozinha, copa, área de serviço, quarto de empregada, WC de serviço, WC da piscina, casa de bombas, terraços cobertos e descobertos, churrasqueira e jardineiras.

**Áreas Privativas de acordo com a Convenção de Condomínio**

**VII.2. - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA - VAGA 47**

**(VI<sub>VAGA47</sub>)**

O valor de mercado do imóvel (VI<sub>VAGA47</sub>), para a **vaga de garagem nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo, do Edifício Monte Ararat**, será obtido por meio da seguinte expressão:

$$VI_{VAGA47} = Sp_{VAGA47} \times Vumv_{APTO.TIPO} \times C_{mvg}$$

Onde:



$VI_{VAGA47}$  = valor de mercado do imóvel - vaga 47 ( $VI_{VAGA47}$ )

$Sp_{VAGA47}$  = área privativa do imóvel - vaga 47 = 10,56m<sup>2</sup>

$V_{UmVAPTO.TIPO}$  = valor unitário médio para venda do apartamento tipo =  
R\$7.443,06/m<sup>2</sup>

$C_{mvg}$  = Coeficiente médio de equivalência para garagem (subsolo),  
estabelecido pela ABNT NBR 12721:2006, versão corrigida 3 de  
19.01.2021 = 0,50

Assim:

**$VI_{VAGA47} = 10,56m^2 \times R\$7.443,06/m^2 \times 0,50$**

**$VI_{VAGA47} = R\$ 39.299,35$**

### **VII.3. – VALOR TOTAL DO IMÓVEL - VAGA 47 ( $VTI_{VAGA47}$ )**

O valor total do imóvel vistoriado/avaliando referente à **vaga de garagem nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo, do Edifício Monte Ararat**, corresponde ao valor de mercado do imóvel ( $VI_{VAGA47}$ ), como segue:

**$VTI_{VAGA47} = VI_{VAGA47}$**

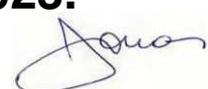
Onde:

**$VTI_{VAGA47} = R\$ 39.299,35$**

O valor total arredondado do imóvel ( $VTI_{VAGA47}$ ), para a **vaga de garagem nº 47 (nº 13 no local) no 2º subsolo, do Edifício Monte Ararat**, perfaz o montante de:

**$VTI_{VAGA47} = R\$ 40.000,00$  (quarenta mil reais),**

**válido para o mês de setembro de 2.023.**



## VIII. – QUESITOS

### VIII.1. – QUESITOS DO REQUERENTE

O Requerente deixou de elaborar quesitos.

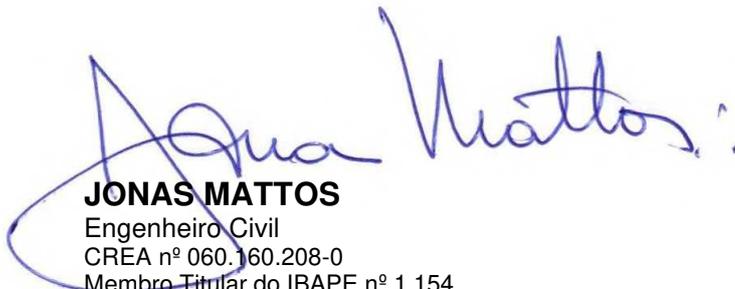
### VIII.2. – QUESITOS DA REQUERIDA

Não foram ofertados quesitos pela Requerida.

## IX. – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão apresento o Laudo de Avaliação em 52 (cinquenta e duas) folhas digitadas e digitalizadas, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada.

Santana de Parnaíba, 25 de setembro de 2.023.



**JONAS MATTOS**  
Engenheiro Civil  
CREA nº 060.160.208-0  
Membro Titular do IBAPE nº 1.154  
Membro Titular do Instituto de Engenharia - IE