

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE - SP**

AUTOS Nº 1009809-80.2017.8.26.0590

WALMIR PEREIRA MODOTTI, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSÉ REBELLO**, em face de **RENATA CALIXTO DA SILVA**, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência para dizer que tomou ciência do R. Despacho de fls., e dará início aos trabalhos a partir da presente data.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Vicente, 03 de abril de 2.019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1009809-80.2017.8.26.0590

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSÉ REBELLO**, em face de **RENATA CALIXTO DA SILVA**, 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 120, localizado no 12º andar do Edifício José Rebello, situado na Rua Jacob Emerich, nº 104, São Vicente - São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Vicente, 13 de maio de 2019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 53.551, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente - SP
Apartamento nº 120 - Cond. Edifício José Rebello
Rua Jacob Emerich, nº 104, São Vicente - SP
R\$ 400.000,00
(quatrocentos mil reais)
MAIO / 2019

FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO JOSÉ REBELLO.

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSÉ REBELLO**, em face de **RENATA CALIXTO DA SILVA**:

Apartamento nº 120, localizado no 12º andar ou 13º pavimento, contendo hall de entrada, sala com terraço, três dormitórios, corredor, cozinha, banheiro, 1/2 banheiro, área de serviço com w.c. de empregada, quarto de empregada, com a área útil de 128,80 m², área comum de 42,08 m², área construída de 170,88 m², bem como a fração ideal no terreno de 4,960%, confrontando pela frente com o recuo sobre o edifício paralelo à Rua Visconde de Rio Branco, quem dessa rua olha para o apartamento à direita, com áreas fronteiriças à divisa dos fundos do terreno com o prédio nº 18, da Rua Jacob Emerich, hall do andar, elevadores, escadarias, áreas de iluminação e área fronteira à divisa do prédio nº 18 da Rua Jacob Emerich, matriculado sob nº 53.551, no Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente - SP.

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.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi informado pela Sra. Antonieta (zeladora), que não havia ninguém no mesmo para franqueá-lo para as vistorias internas.

Desta forma, considerando-se outros apartamentos do Edifício José Rebello, que possuem as mesmas características construtivas, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

"Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais. "

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O apartamento nº 120, objeto da presente ação, está localizado no 12º andar ou 13º pavimento, do Edifício José Rebello, situado na Rua Jacob Emerich, nº 104, São Vicente - São Paulo.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



RUA JACOB EMERICH,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2019 às 13:53, sob o número WSV/C19700629651. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009809-80.2017.8.26.0590 e código 3C10C13.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Vicente
- SP, o imóvel possui a seguinte identificação: **13.00010.0038.000104.128:**

10/05/2019

Siap e-GOV - Serviços On-line (1.1.3.2) - 30/04/2019



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: /

Certificamos que, ao imóvel situado na **RUA JACOB EMMERICH,, 104 - APTO 120 - ED. JOSE REBELLO - CENTRO**, sob Inscrição Cadastral de nº **13-00010-0038-00104-128**, é atribuído para o exercício de **2019** o Valor Venal de **R\$ 342.126,40 (Trezentos e Quarenta e Dois Mil, Cento e Vinte e Seis Reais e Quarenta Centavos)**, para fins de cálculo de IPTU e de **R\$ 342.126,40 (Trezentos e Quarenta e Dois Mil, Cento e Vinte e Seis Reais e Quarenta Centavos)**, para fins de cálculo de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

Certidão emitida em às h (data e hora de Brasília).

Acessada pelo IP: **127.0.0.1 / 201.13.109.84**

Código de Controle da Certidão:

Válida até (dias a partir da data de emissão).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço

<http://www.saovicente.sp.gov.br>

Certidão expedida gratuitamente pela internet.

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.1.4 - ZONEAMENTO

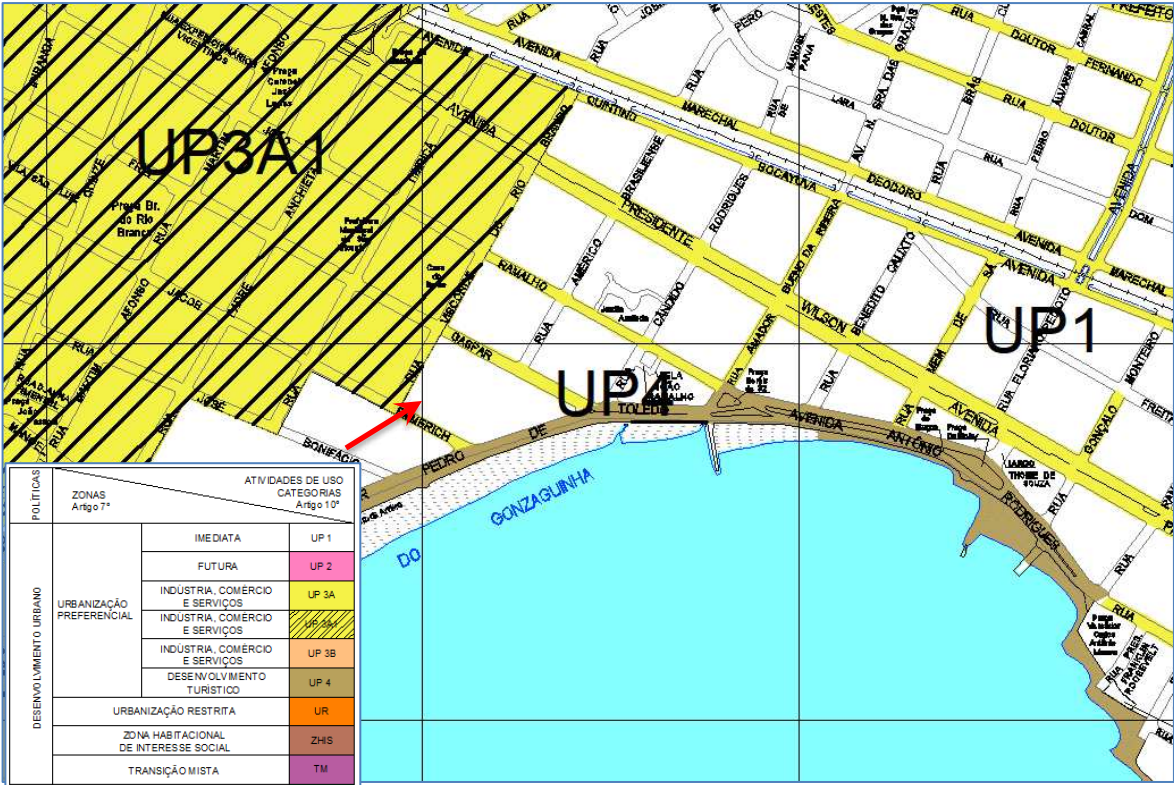
As Leis Complementares nº 270/99 e nº 271/99, instituem o Plano Diretor, o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente. O local em causa integra a UP1: Urbanização Preferencial 1.

Urbanização Preferencial (UP) são áreas destinadas à ordenação e melhoria das condições de urbanização, através da implantação prioritária de equipamentos urbanos e comunitários, do adensamento de áreas já edificadas, e da indução à ocupação dos terrenos edificáveis.

Imediata - UP1 são áreas urbanizadas, loteadas ou parceladas que apresentam diferentes níveis de infraestrutura urbana e de equipamentos urbanos e comunitários.

Zoneamento São Vicente (Lei Complementar nº 271/1999)							
	Zona	Características	Usos permitidos (Anexo II)	Coefficiente de aproveitamento (Anexo III)	Taxa de ocupação (Anexo III)	Lote mínimo	Gabarito máximo
	Imediata - UP 1 (Art. 2.º, I, "a", "1.º")	São áreas urbanizadas, loteadas ou parceladas que apresentam diferentes níveis de infra-estrutura urbana e de equipamentos urbanos e comunitários (Art. 2.º, I, "a", "1.º")	Residencial, comercial e serviços.	6	60%	250m2	

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



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Célula Mãe da Nacionalidade

LEI COMPLEMENTAR 271/99 - Uso e Ocupação do Solo

ANEXO III

QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS									
ZONA	RECUELO FRONTAL (metros)	RECUELOS MÍNIMOS LATERAL E FUNDO (metros)			ÍNDICES MÍNIMOS		ÍNDICES MÁXIMOS		NÚMERO DE PAVIMENTOS
		ATÉ 0,47 QUANTO AO PAVIMENTO	DE 0,47 A 0,71 QUANTO AO PAVIMENTO	ACIMA DO 0,71 QUANTO AO PAVIMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO (% DO TERRENO)	CORFICIENTE DE APROVEITAMENTO (% DE VAGAR ÀS ÁREAS DE TERRENO)	TAXA DE OCUPAÇÃO (% DO TERRENO)	CORFICIENTE DE APROVEITAMENTO (% DE VAGAR ÀS ÁREAS DE TERRENO)	
UP1	5,00	1,50	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	60	5,0	ATÉ O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
	5,00	1,50	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	60	6,0	ATÉ O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
UP2	5,00	1,50	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0*	60	5,0	ATÉ O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
UP3A	5,00	1,50	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	80	6,0	ATÉ O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
UP3A1	SEM RECUELOS	SEM RECUELOS	SEM RECUELOS	SEM RECUELOS	-	0	80	8,0	ATÉ O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
UP3B	10,00	3,00	5,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	80	3,0	ATÉ O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
	20,00	10,00	10,00	-	-	0	50	1,5	ATÉ O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
UP4	5,00	1,50	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	60	6,0	ATÉ O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
	5,00	1,50	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	60	6,0	ATÉ O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
	5,00	2,00	-	-	-	0	40	1,2	3 (TRÊS) PAVIMENTOS INCLUINDO O TERRENO
	5,00	2,00	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	20	2,4	ATÉ O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
	5,00	1,50	2,00	+ 0,30 POR PAVIMENTO	-	0	60	5,0	ATÉ O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
ZHIS	-	-	-	-	-	0*	80	5,0	-
IR	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TM	10,00	5,00	5,00	-	-	0	50	1,5	ATÉ O LIMITE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
PPDS	-	-	-	-	-	-	5	-	-
CA1	-	-	-	-	-	-	20	-	-
CA2	-	-	-	-	-	-	5	-	-
RA	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DEZEMBRO 2005

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Urbanização Preferencial 1. A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Av. Embaixador Pedro de Toledo, Rua Frei Gaspar e logradouros circunvizinhos.

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

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

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

Cabe ao apartamento de nº 120 a fração ideal de 4,960% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se o Edifício José Rebello, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício José Rebello é constituído por bloco único com 45 apartamentos residenciais, com entrada social pela Rua Jacob Emerich e acesso as vagas rotativas pela Rua Visconde do Rio Branco.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício José Rebello, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 120), constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres e *hall* social, que atendem a 12 andares superiores com 4 apartamentos por andar até o 11º pavimento, e um apartamento no 12º andar, os quais estão servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento rotativo, localizadas no térreo.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 120)

O apartamento nº 120 está localizado no 12º andar ou 13º pavimento do Edifício José Rebello, situado na Rua Jacob Emerich, nº 104, São Vicente - São Paulo. Contém a área privativa de 128,00 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 4,960% de seu todo.

Possui ainda: hall de entrada, sala com terraço, lavabo, 3 (três) dormitórios, hall de circulação, cozinha, banheiro, e área de serviço com banheiro de empregada, com idade física estimada de 39 anos, podendo ser classificado como "1.3.2 - apartamento padrão simples", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de Santos". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.3.2 - Apartamento padrão simples:

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicações de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependência de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: PISOS: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração. PAREDES: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns. ESQUADRIAS: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO JOSÉ REBELLO E DO APARTAMENTO
VISTORIADO, SEMELHANTE AO AVALIANDO:

FOTO 04

EDIFÍCIO JOSÉ REBELLO



FACHADA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 05/06

EDIFÍCIO JOSÉ REBELLO



ACESSO SOCIAL, PELA RUA JACOB EMERICH.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2019 às 13:53, sob o número WSJVC19700629651. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009809-80.2017.8.26.0590 e código 3C10C13.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 07/08

EDIFÍCIO JOSÉ REBELLO



VAGAS DE GARAGEM ROTATIVAS,
COM ACESSO PELA RUA VISCONDE DO RIO BRANCO.

FOTOS 09/10

EDIFÍCIO JOSÉ REBELLO



CIRCULAÇÃO E ACESSO AO EDIFÍCIO.

FOTOS 11/12

EDIFÍCIO JOSÉ REBELLO



ELEVADORES, NO PAVIMENTO TÉRREO.

FOTOS 13/14

EDIFÍCIO JOSÉ REBELLO



ACESSOS AOS APARTAMENTOS - ELEVADORES.

FOTOS 15/16

EDIFÍCIO JOSÉ REBELLO - APARTAMENTO TIPO



APARTAMENTO SEMELHANTE AO AVALIANDO.

FOTOS 17/18

EDIFÍCIO JOSÉ REBELLO - APARTAMENTO TIPO



APARTAMENTO SEMELHANTE AO AVALIANDO.

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 IBAPE- SANTOS", elaborado com a estrutura e critérios similares ao Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

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 super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

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

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

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item **"1.3.2 - APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)"**, adotando-se o valor unitário igual a **1,26**.

Quando utilizado o estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS - 2006"** será empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N, em substituição ao H82N, para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo **"Valores de Edificações - Santos"**.

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de **"1,3953"**.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA					
		1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
		1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81	
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82			
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82		
2.1.2- Padrão Simples			Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
2.1.4- Padrão Superior			1,67	1,69	1,71	
2.1.5- Padrão Fino		Acima de 1,72				
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,79			

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

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

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

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

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

- Sendo:
- VB = Valor da benfeitoria ;
 - A = Área total construída ;
 - V_u = Valor unitário da construção ;
 - F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

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

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

O 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2019 às 13:53, sob o número WSV/C19700629651. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009809-80.2017.8.26.0590 e código 3C10C13.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2019 às 13:53, sob o número WSV/C19700629651. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009809-80.2017.8.26.0590 e código 3C10C13.

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos 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:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	128,80 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.117,49 / m ²

$$VI = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$VI = 128,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.117,49 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 401.532,71$

Em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:
R\$ 400.000,00
(Quatrocentos mil reais)
MAIO / 2019

(*) Obs.: $V_u = \text{R\$ } 3.117,49 / \text{m}^2$ (três mil, cento e dezessete reais e quarenta e nove centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2019 às 13:53, sob o número WSV/C19700629651. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009809-80.2017.8.26.0590 e código 3C10C13.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA :SAO VICENTE - SP - 2016

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA :10/05/2019

SETOR :013

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL :0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :Rua Jacob Emerich

NÚMERO :SN

COMP.:Apto.

BAIRRO :Itararé

CIDADE :SAO VICENTE - SP

CEP :

UF :SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:0,00

TESTADA - (cf)0,00

PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE :

FORMATO :

ESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :Apartamento

ESTADO :Original

FACE :Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO :1,470

CONSERVAÇÃO :e - reparos simples

COEF. DEP. (k):0,425

IDADE :45 anos

FRAÇÃO :0,00

TAXA :0,00

VAGAS COB.:1

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA90,00

ÁREA COMUM M²0,00

GARAGEM M²5,00

TOTAL M²95,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :2

SUÍTES :0

W.C. :1

QUARTO EMPREGADAS :0

PISCINA :0

SALÃO DE FESTAS :0

ELEVADORES :2

PLAYGROUND :0

SUPERIORES :12

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\$):340.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA :Consultare

CONTATO :corretor

TELEFONE :(13)-30415555

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	505,60	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.565,60
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0487
VAGAS	-340,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA :SAO VICENTE - SP - 2016

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA :10/05/2019

SETOR :013

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL :0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :Rua Jacob Emerich

NÚMERO :SN

COMP.:Apto.

BAIRRO :Itararé

CIDADE :SAO VICENTE - SP

CEP :

UF :SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:0,00

TESTADA - (cf)0,00

PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE :

FORMATO :

ESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :Apartamento

ESTADO :Original

FACE :Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO :1,470

CONSERVAÇÃO :e - reparos simples

COEF. DEP. (k):0,425

IDADE :45 anos

FRAÇÃO :0,00

TAXA :0,00

VAGAS COB.:1

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA45,00

ÁREA COMUM M²0,00

GARAGEM M²5,00

TOTAL M²50,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :2

SUÍTES :0

W.C. :1

QUARTO EMPREGADAS :0

PISCINA :0

SALÃO DE FESTAS:0

ELEVADORES :2

PLAYGROUND :0

SUPERIORES :12

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\$):160.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA :Lopes

CONTATO :corretor

TELEFONE :(13)-33219258

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	475,86	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.355,86
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0487
VAGAS	-320,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2019	
SETOR : 013	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Jacob Emerich		NÚMERO : SN	
COMP. : Apto.	BAIRRO : Itararé	CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	
TOPOGRAFIA :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :		ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (K) :	0,384	IDADE : 45 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	109,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	5,00
		TOTAL M² :	114,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 12	PISCINA : 0
		APTO/ANDAR : 4	SALÃO DE FESTAS : 0
			SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 310.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	GV Santos		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (13)-33012600	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	639,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-255,96	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.559,63
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.943,58
		VARIAÇÃO : 1,1500

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2019	
SETOR : 013	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Jacob Emerich		NÚMERO : SN	
COMP. : Apto.	BAIRRO : Itararé	CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	
TOPOGRAFIA :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :		ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,465	IDADE : 42 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	80,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	5,00	TOTAL M² :	85,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	12	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 :	Barão		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (13)-34685829	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	249,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-371,25	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.712,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.590,35
		VARIAÇÃO : 0,9671

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA :SAO VICENTE - SP - 2016

UTILIZADO:10/05/2019

SETOR : 013QUADRA :ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :Rua Jacob Emerich - Ed. Marialva

NÚMERO : 139

COMP.:Apto. BAIRRO :Itararé

CIDADE :SAO VICENTE - SP

CEP :UF :SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃOREDE DE COLETA DE ESGOTOREDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁSREDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUATV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:0,00TESTADA - (cf)0,00PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE :FORMATO :ESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :ApartamentoESTADO :OriginalFACE :Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO :1,470CONSERVAÇÃO :e - reparos simples

COEF. DEP. (k) :0,425IDADE :45 anosFRAÇÃO :0,00TAXA :0,00VAGAS COB.:1VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA50,00ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²5,00TOTAL M²55,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :1SUÍTES :0W.C. :1QUARTO EMPREGADAS :0PISCINA :0SALÃO DE FESTAS :0

ELEVADORES :2PLAYGROUND :0SUPERIORES :8APTO/ANDAR :6SUB-SOLOS :0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :OfertaVALOR VENDA (R\$) :170.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) :0,00

IMOBILIÁRIA :Elaine Martins

CONTATO :corretorTELEFONE : (13)-34715808

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.060,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	455,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.209,04
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0487
VAGAS	-306,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2019 às 13:53, sob o número WSV/C19700629651. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009809-80.2017.8.26.0590 e código 3C10C13.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA :SAO VICENTE - SP - 2016

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA :10/05/2019

SETOR :013

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL :0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :Rua Jacob Emerich - Cond. Golfinho

NÚMERO :42

COMP.:Apto.

BAIRRO :Itararé

CIDADE :SAO VICENTE - SP

CEP :

UF :SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:0,00

TESTADA - (cf)0,00

PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE :

FORMATO :

ESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :Apartamento

ESTADO :Original

FACE :Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO :1,470

CONSERVAÇÃO :e - reparos simples

COEF. DEP. (k):0,491

IDADE :40 anos

FRAÇÃO :0,00

TAXA :0,00

VAGAS COB.:0

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA52,00

ÁREA COMUM M²0,00

GARAGEM M²0,00

TOTAL M²:52,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :1

SUÍTES :0

W.C. :1

QUARTO EMPREGADAS :0

PISCINA :0

SALÃO DE FESTAS:0

ELEVADORES :2

PLAYGROUND :0

SUPERIORES :11

APTO/ANDAR :10

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\$) :160.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) :0,00

IMOBILIÁRIA :Leda Rodrigues

CONTATO :Corretor

TELEFONE : (13)-32840919

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.769,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	58,66	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.827,89
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0212
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 7									
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2019						
SETOR : 013	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :						
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO : Rua Jacob Emerich - Cond. Golfinho			NÚMERO : 42						
COMP. : Apto.	BAIRRO : Itararé	CIDADE : SAO VICENTE - SP							
CEP :	UF : SP								
DADOS DA REGIÃO									
MELHORAMENTOS :									
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA									
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO									
DADOS DO TERRENO									
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00				
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :		ESQUINA : Não						
TOPOGRAFIA :									
CONSISTÊNCIA :									
DADOS DO APARTAMENTO									
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE : Norte					
CARACTERÍSTICAS									
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,470		CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes					
COEF. DEP. (k) :	0,438	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0				
DIMENSÕES									
A. PRIVATIVA	52,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M² :	0,00 TOTAL M² : 52,00				
EDIFÍCIO									
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	1				
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0				
		SUPERIORES :		11	PISCINA :	0			
				APTO/ANDAR :	10	SALÃO DE FESTAS :	0		
						SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS									
ADICIONAL 01:		1,00	ADICIONAL 02:		1,00	ADICIONAL 03:		1,00	
ADICIONAL 04:		1,00	ADICIONAL 05:		1,00	ADICIONAL 06:		1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO									
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 175.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		RTDI							
CONTATO :		Corretor				TELEFONE : (13)-43697970			
OBSERVAÇÃO :									

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	365,12	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 : 3.028,85
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.393,97
		VARIAÇÃO : 1,1205

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA :SAO VICENTE - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA :10/05/2019

SETOR : 013QUADRA :ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :Rua Jacob Emerich - Ed. Alimberê

NÚMERO : 153

COMP.: Apto.

BAIRRO : Itararé

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO☒REDE DE COLETA DE ESGOTO☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:0,00TESTADA - (cf)0,00PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE :FORMATO :ESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :ApartamentoESTADO :OriginalFACE :Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento simples s/ elev.

COEF. PADRÃO :1,266CONSERVAÇÃO :d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k):0,527IDADE :40anosFRAÇÃO :0,00TAXA :0,00VAGAS COB.:1VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA60,00ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²5,00TOTAL M²:65,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :1SUÍTES :0W.C. :1QUARTO EMPREGADAS :0PISCINA :0SALÃO DE FESTAS:0

ELEVADORES :0PLAYGROUND :0SUPERIORES :2APTO/ANDAR :5SUB-SOLOS :0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA :Aleessandra Cristina Roldon

CONTATO :corretorTELEFONE : (13)-47506576

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-115,22	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.280,18
PADRÃO Fp :	425,40	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9940
VAGAS	-330,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2019 às 13:53, sob o número WSV/C19700629651. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009809-80.2017.8.26.0590 e código 3C10C13.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2019	
SETOR : 013	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Jacob Emerich - Vila São Vicente		NÚMERO : 154	
COMP. : Apto.	BAIRRO : Itararé	CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :		PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
TOPOGRAFIA :	ESQUINA : Não		
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	1,680	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) :	0,921	IDADE : 8 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	86,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	5,00	TOTAL M² :	91,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :	2
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	2
SUPERIORES :	24	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\$) : 499.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Barão		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (13)-34685829	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.891,52	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-522,21	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-522,21	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.222,09
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.286,15
		VARIAÇÃO : 0,4378

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2019		
SETOR : 013	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Jacob Emerich - Vila São Vicente			NÚMERO : 154		
COMP. : Apto.	BAIRRO : Itararé	CIDADE : SAO VICENTE - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :		ESQUINA : Não		
TOPOGRAFIA :					
CONSISTÊNCIA :					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+)		COEF. PADRÃO : 1,680		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,806	IDADE : 8 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	86,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	5,00 TOTAL M² : 91,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 2	SALÃO DE FESTAS : 2
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 2	SUPERIORES : 24	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\$) : 520.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		Marcio Carvalho de Oliveira			
CONTATO :		corretor			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (13)-996277284			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.441,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.631,21	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.722,28
PADRÃO Fp : -544,19	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5002
VAGAS -544,19	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Jacob Emerich, nº 104 - Apto. 120 - Ed. José Rebello
DATA : 10/05/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SANTOS - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 39 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,1

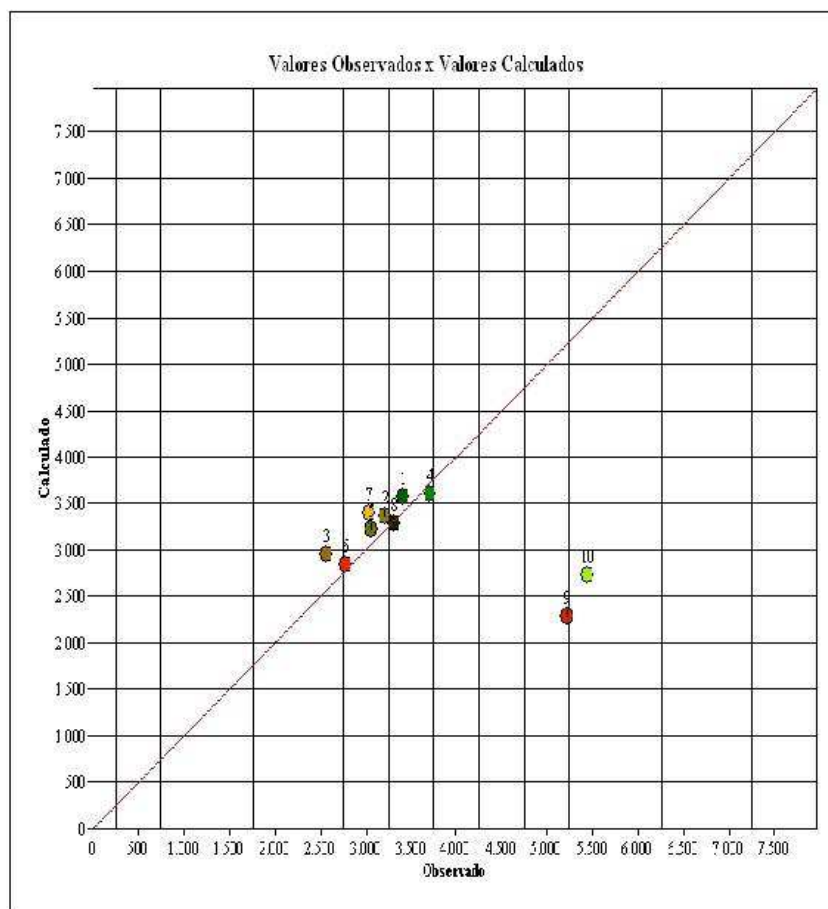
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Jacob Emerich ,SN	3.400,00	3.565,60	1,0487
☒ 2	Rua Jacob Emerich ,SN	3.200,00	3.355,86	1,0487
☒ 3	Rua Jacob Emerich ,SN	2.559,63	2.943,58	1,1500
☒ 4	Rua Jacob Emerich ,SN	3.712,50	3.590,35	0,9671
☒ 5	Rua Jacob Emerich - Ed.Marialva ,139	3.060,00	3.209,04	1,0487
☒ 6	Rua Jacob Emerich - Cond. Golfinho ,42	2.769,23	2.827,89	1,0212
☒ 7	Rua Jacob Emerich - Cond. Golfinho ,42	3.028,85	3.393,97	1,1205
☒ 8	Rua Jacob Emerich - Ed. Aimberê ,153	3.300,00	3.280,18	0,9940
☒ 9	Rua Jacob Emerich - Vila São Vicente ,154	5.222,09	2.286,15	0,4378
☒ 10	Rua Jacob Emerich - Vila São Vicente ,154	5.441,86	2.722,28	0,5002

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.400,00	3.565,60
2	3.200,00	3.355,86
3	2.559,63	2.943,58
4	3.712,50	3.590,35
5	3.060,00	3.209,04
6	2.769,23	2.827,89
7	3.028,85	3.393,97
8	3.300,00	3.280,18
9	5.222,09	2.286,15
10	5.441,86	2.722,28

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento	Local : Rua Jacob Emerich - Ed. José Rebelo 104 Apto, 120 Centro SAO VICENTE - SP	Data : 10/05/2019
Cliente : Avaliação		
Área terreno m² : 2.000,00	Edificação m² : 128,80	Modalidade : Venda
	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários :3.569,42

Desvio Padrão :983,60

- 30% : 2.498,59

+ 30% : 4.640,24

Coeficiente de Variação : 27,5600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários :3.117,49

Desvio Padrão : 415,52

- 30% : 2.182,24

+ 30% : 4.052,74

Coeficiente de Variação : 13,3300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.117,49

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.117,49000

VALOR TOTAL (R\$):401.532,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.935,77

INTERVALO MÍNIMO : 2.935,76

INTERVALO MÁXIMO : 3.299,21

INTERVALO MÁXIMO : 3.299,22

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSÉ REBELLO**, em face de **RENATA CALIXTO DA SILVA**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 53.551, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente - SP

Apartamento nº 120 - Cond. Edifício José Rebello

Rua Jacob Emerich, nº 104, São Vicente - SP

R\$ 400.000,00

(Quatrocentos mil reais)



MAIO / 2019

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 44 (quarenta e quatro) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e 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.

São Vicente, 13 de maio de 2019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D