

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

AUTOS Nº: 1008385-66.2018.8.26.0590

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONVEF ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, em face de **LULESI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, 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 11**, localizado no **1º andar ou 2º pavimento do Hotel Em Condomínio - Itararé Tower Beach**, situado na **Rua da Constituição, nº 604, Itararé, São Vicente - São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Vicente, 11 de junho de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 155.845, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente - SP.

Apartamento nº 11 - Itararé Tower Beach

Rua da Constituição, nº 604, Itararé - São Vicente - SP.

R\$ 140.000,00

(Cento e quarenta mil reais)

JUNHO / 2021

FOTO 01



FACHADA DO CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONVEF ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, em face de **LULESI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**:

O apartamento n.º 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Hotel em Condomínio - Itararé Tower Beach, em fase de construção, situado na Rua da Constituição, n.º 604, na Vila Itararé, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área útil de 36,34 m², área comum de 28,1232 m², perfazendo a área total de 64,4632 m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal equivalente a 1,27789% do totó, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, sob n.º 155.845.

II - VISTORIA

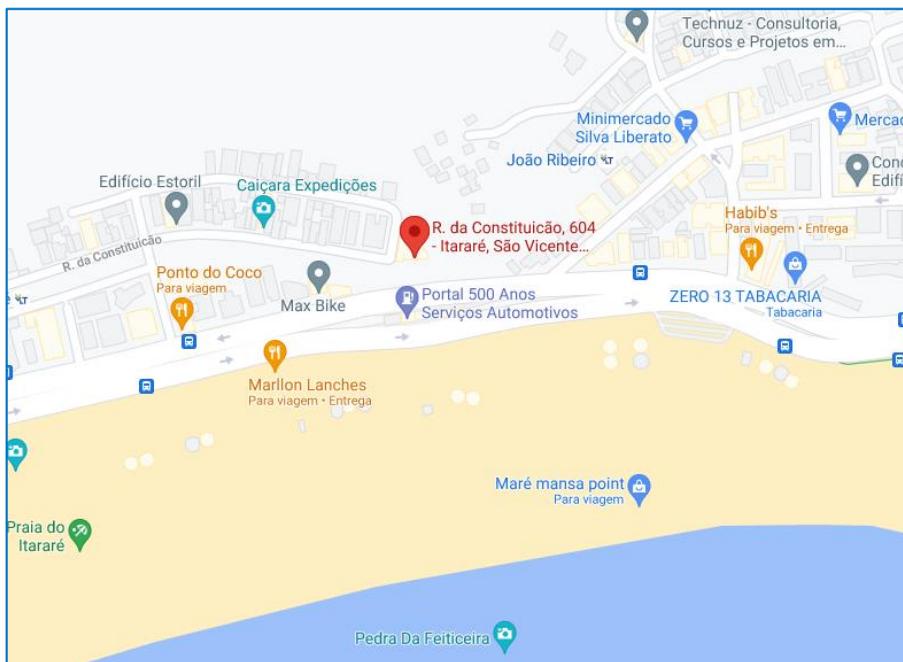
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 266, anexo I.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua da Constituição, n.º 604, Itararé, São Vicente - São Paulo, a Sra. Andréia, inquilina, e o Sr. José Quitério, zelador, franquearam o acesso ao imóvel e acompanharam as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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



FOTOS 02/03



RUA DA CONSTITUIÇÃO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

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

17.001011.0063.00604.011



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: 161997/2021

Certificamos que, ao imóvel situado na **CONSTITUICAO, RUA DA, 604 - APTO 11 - HOTEL ITARARE TOWER - VILA ITARARE**, sob Inscrição Cadastral de nº **17-00101-0063-00604-011**, é atribuído para o exercício de **2021** o Valor Venal de **R\$ 126.251,34 (Cento e Vinte e Seis Mil, Duzentos e Cinquenta e Um Reais e Trinta e Quatro Centavos)**, para fins de cálculo de IPTU e de **R\$ 126.251,34 (Cento e Vinte e Seis Mil, Duzentos e Cinquenta e Um Reais e Trinta e Quatro 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 **09/06/2021** às **22:37:59h** (data e hora de Brasília).

Acessada pelo IP: **172.20.0.1 / 189.54.222.62**

Código de Controle da Certidão: **096F.7001.413F0**

Validade: **Vitalicia** (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).

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

A Lei Complementar nº 917, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de São Vicente, e a Lei Complementar nº 987, disciplina o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de São Vicente.

O local em causa integra a Área de Adensamento Sustentável - AAS, onde são estabelecidas as seguintes taxas de ocupação máxima: 80% (oitenta por cento) até 04 (quatro) pavimentos e 70% (setenta por cento) acima de 04 (quatro) pavimentos. Na Área de Adensamento Sustentável - AAS, para o cálculo de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, o fator de planejamento - Fp, é de 0,05 (cinco centésimos).

Nas Áreas de Adensamento Sustentável - AAS, com oferta de comércio e serviços no pavimento térreo, ficam dispensados da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

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

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Área de Adensamento Sustentável - AAS.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Rua da Constituição, Avenida Manoel da Nóbrega, Avenida Ayrton Senna da Silva e de logradouros circunvizinhos.

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

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 11 a fração ideal de 1,27789% no terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Itararé Tower Beach, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Itararé Tower Beach é constituído por bloco único com 72 apartamentos, com entrada social e garagem com acesso pela Rua da Constituição.

- DO EDIFÍCIO

O Condomínio Itararé Beach Tower, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 11), constitui-se de hotel em condomínio, contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres, hall social e recepção, que atende a 8 andares superiores com 9 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 3 elevadores, sendo dois de uso social e um de serviço, bem como vagas de estacionamento, localizadas no térreo e no mezanino.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento n.º 11)

O apartamento n.º 11 está localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Condomínio Itararé Tower Beach, situado na Rua da Constituição, n.º 604, Itararé, São Vicente - São Paulo. Contém a área útil de 36,34 m², área comum de 28,1232 m², perfazendo a área total de 64,4632 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,27789% no todo.

Possui ainda: sala, um dormitório, cozinha e banheiro, com idade física estimada de 35 anos, podendo ser classificado como "1.2.5 -

apartamento padrão médio", com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos", enquadra-se na referência (D): entre regular e necessitando de reparos simples".

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH, DO APARTAMENTO Nº 11 E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



COND. ITARARÉ TOWER BEACH - APTO. Nº 11

RUA DA CONSTITUIÇÃO, Nº 604

FOTOS 04/05

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



FACHADA.

FOTO 06/07

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 08/09

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



ENTRADA DE PEDESTRES.

FOTOS 10/11

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



SISTEMA VIÁRIO / ACESSO AO ESTACIONAMENTO NO TÉRREO.

FOTO 12/13

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO TÉRREO.

FOTO 14/15

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



SISTEMA VIÁRIO / ACESSO AO MEZANINO.

FOTOS 16/17

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO MEZANINO.

FOTOS 18/19

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



ENTRADA DE SERVIÇO E CIRCULAÇÃO.

FOTOS 20/21

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



HALL DOS ELEVADORES.

FOTOS 22/23

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



HALL SOCIAL.

FOTOS 24/25

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO.

FOTOS 26/27

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



HALL DOS ELEVADORES NO MEZANINO E NA COBERTURA.

FOTOS 28/29

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



SALÃO PARA EVENTOS E BAR, NA COBERTURA.

FOTOS 30/31

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



TERRAÇO NA COBERTURA.

FOTOS 32/33

CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



HALL DOS ELEVADORES NO 1º ANDAR.

FOTOS 34/35

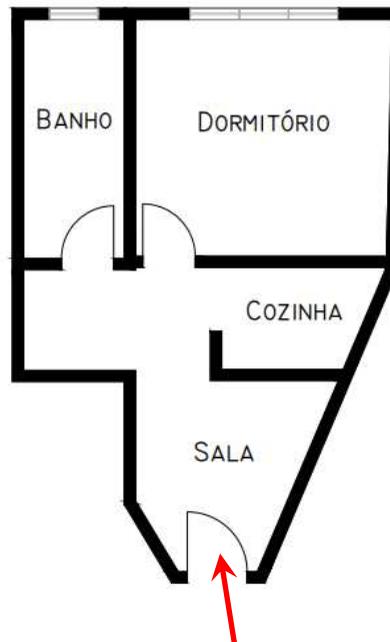
CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH



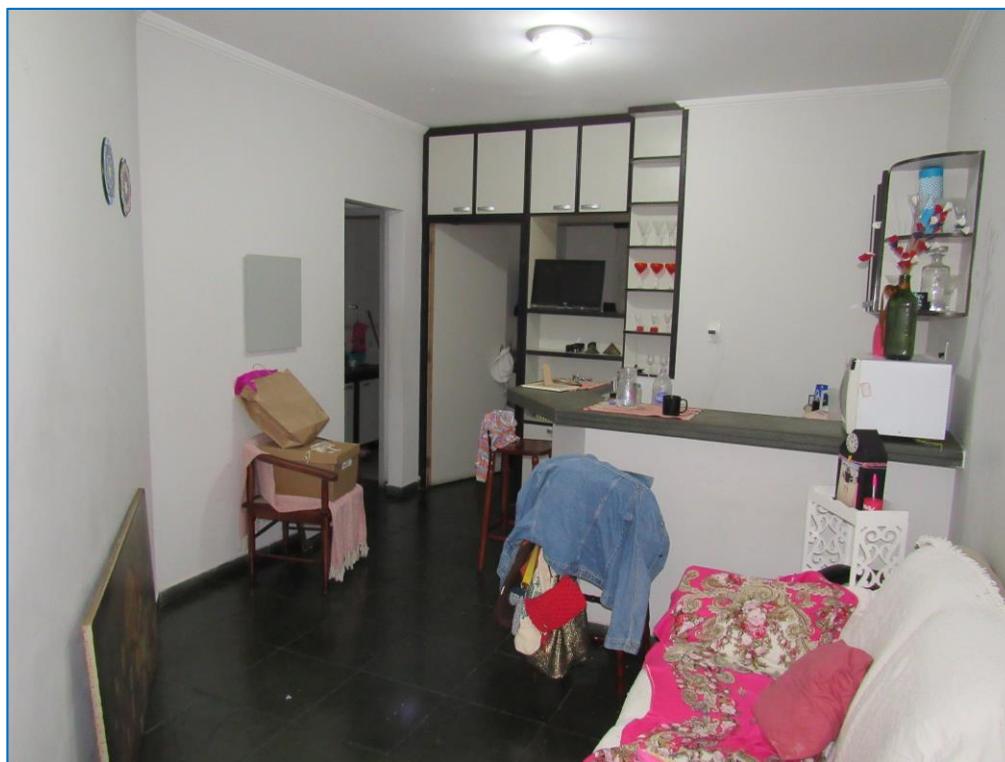
CIRCULAÇÃO E ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO.

FOTO 36

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



CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH - APARTAMENTO Nº 11



SALA.

FOTO 37

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



CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH - APARTAMENTO Nº 11



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 38

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



CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH - APARTAMENTO Nº 11



COZINHA.

FOTO 39

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



CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH - APARTAMENTO Nº 11



DORMITÓRIO.

FOTO 40

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



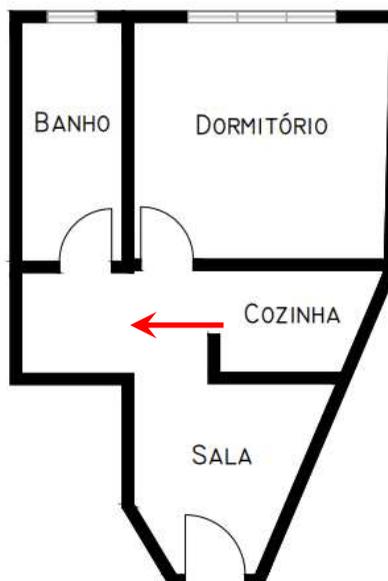
CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH - APARTAMENTO Nº 11



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 41

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



CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH - APARTAMENTO Nº 11



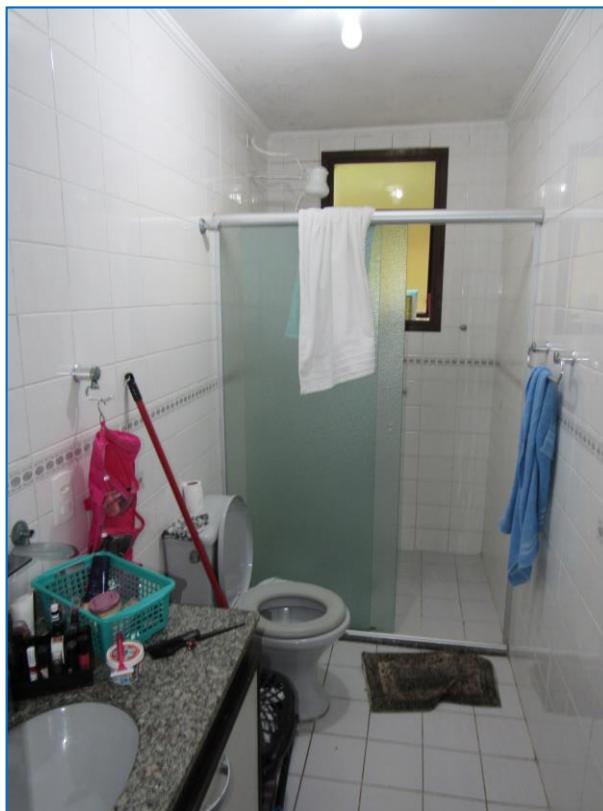
HALL DE CIRCULAÇÃO.

FOTO 42

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



CONDOMÍNIO ITARARÉ TOWER BEACH - APARTAMENTO Nº 11



BANHEIRO.

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 11 (onze) 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 "**1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)**", adotando-se o valor unitário igual a **1,51**.

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 "**0,528**".

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) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

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

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

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

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

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/06/2021 às 10:29, sob o número WSV217008714. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008385-66.2018.8.26.0590 e código 6E64AC7.

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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

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

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	36,34 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.868,61 / m ²

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

Substituindo e calculando:

$VI = 36,34 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.868,61 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 140.585,28$

Ou em números redondos:

<u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL:</u>
R\$ 140.000,00
<i>(Cento e quarenta mil reais)</i>
JUNHO / 2021

(*) Obs.: $V_u = \text{R\$ } 3.868,61 / \text{m}^2$ (três mil, oitocentos e sessenta e oito reais e sessenta e um centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021
SETOR : 17 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua da Constituição NÚMERO : 604
COMP.: Cond. Itararé Tower Beach 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 38,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 38,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 9 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\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO :

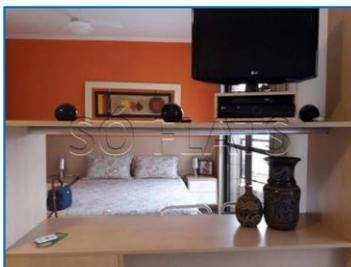
TELEFONE : (11)-30590846

OBSERVAÇÃO :

AU: 33,00 m² + 1 VAGA = 38,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.263,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -132,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.131,14
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9690
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021	
SETOR : 17	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua da Constituição		NÚMERO : 604	
COMP.: Cond. Itararé Tower Beach BAIRRO : Itararé		CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf)	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,620	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	45,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	45,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	8	APTO/ANDAR :	9
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\$) : 192.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Litoral House		
CONTATO :		TELEFONE : (13)-41419292	
OBSERVAÇÃO :			
AU:40,00 m² + 1 VAGA = 45,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-118,92	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 : 3.840,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.721,08
		VARIAÇÃO : 0,9690



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021		
SETOR : 17	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua da Constituição			NÚMERO : 604		
COMP. : Cond. Itararé Tower Beach BAIRRO : Itararé			CIDADE : SAO VICENTE - SP		
CEP :			UF : SP		
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf)	40,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,620	IDADE :	35 anos	FRAÇÃO :	0,00
		TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
				VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	45,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M² :	0,00
				TOTAL M² :	45,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				APTO/ANDAR :	9
				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\$) :	170.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	ImobSantos Empreendimentos Imobiliários				
CONTATO :					
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (13)-32840013				
AU: 40,00 m² + 1 VAGA = 45,00 m²					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-105,29	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.400,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.294,71
		VARIAÇÃO : 0,9690



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021
 SETOR : 17 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO : Rua da Constituição NÚMERO : 604
 COMP.: Cond. Itararé Tower Beach 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K) : 0,596 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 45,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 45,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 9 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 : Ideal Imobiliária

CONTATO :

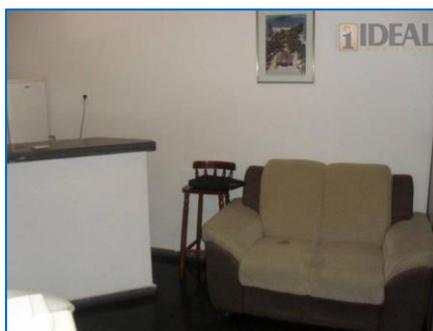
TELEFONE : (13)-32023300

OBSERVAÇÃO:

AU: 40,00 m² + 1 VAGA = 45,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.200,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021	
SETOR : 17	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua da Constituição		NÚMERO : 604	
COMP. : Cond. Itararé Tower Beach		BAIRRO : Itararé	
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO VICENTE - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M ² :	1.000,00	TESTADA - (cf)	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,620	IDADE :	35 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	45,00	ÁREA COMUM M ²	0,00
		GARAGEM M ² :	0,00
		TOTAL M ² :	45,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	3	SUPERIORES :	8
PLAYGROUND :	0	PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	9
		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\$) :	255.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	MYX Consultoria Imobiliária		
CONTATO :	TELEFONE : (13)-32215666		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 40,00 m ² + 1 VAGA = 45,00 m ²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.100,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-157,94	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.942,06
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	0,9690
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 : SAO VICENTE - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021		
SETOR : 17	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua da Constituição			NÚMERO : 604		
COMP.: Cond. Itararé Tower Beach BAIRRO : Itararé			CIDADE : SAO VICENTE - SP		
CEP : UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf)	40,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. DEP. (k):	0,553	IDADE:	35 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	45,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:		45,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0	W.C.:	1
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:		8		PISCINA:	0
APTO/ANDAR:		9		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\$):	158.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Alexandre de Castro				
CONTATO:	corretor				
OBSERVAÇÃO:					TELEFONE : (13)-32255649
AU:40,00 m² + 1 VAGA = 45,00 m²					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	196,57	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 : 3.160,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.356,57
		VARIAÇÃO : 1,0622



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021		
SETOR : 17	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua da Constituição			NÚMERO : 604		
COMP.: Cond. Itararé Tower Beach BAIRRO : Itararé			CIDADE : SAO VICENTE - SP		
CEP : UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf)	40,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :		1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,553	IDADE:	35 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:		0,00		VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:		0			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	45,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:		45,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0	W.C.:	1
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:		8		PISCINA:	0
APTO/ANDAR:		9		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\$):	198.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Família Imóveis Consultoria				
CONTATO :	TELEFONE : (13)-32321954				
OBSERVAÇÃO:					
AU: 40,00 m² + 1 VAGA = 45,00 m²					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	246,34	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 : 3.960,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.206,34
		VARIAÇÃO : 1,0622



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021
 SETOR : 17 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO : Rua da Constituição NÚMERO : 604
 COMP.: Cond. Itararé Tower Beach 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,596 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 41,34 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 41,34

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 9 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\$) : 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Marcelo Machado Cortegiano

CONTATO : corretor

TELEFONE : (13)-33020013

OBSERVAÇÃO:

AU: 36,34 m² + 1 VAGA = 41,34 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

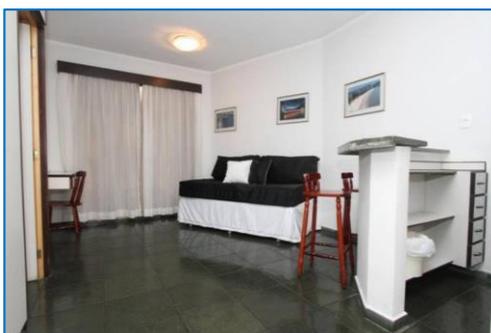
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
		3.701,02
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		3.701,02
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
		1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021	
SETOR : 17	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua da Constituição		NÚMERO : 604	
COMP.: Cond. Itararé Tower Beach BAIRRO : Itararé		CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf)	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,620	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	41,34	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M² :	0,00
		TOTAL M² :	41,34
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	0
		SUPERIORES :	8
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	9
		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\$) : 212.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Prime Flats Negócios Imobiliários Ltda.		
CONTATO :	TELEFONE : (13)-29597899		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 36,34 m² + 1 VAGA = 41,34 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-142,93	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.615,38
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.472,46
		VARIAÇÃO : 0,9690



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021		
SETOR : 17	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua da Constituição			NÚMERO : 604		
COMP.: Cond. Itararé Tower Beach BAIRRO : Itararé			CIDADE : SAO VICENTE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.000,00	TESTADA - (cf)	40,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,620	IDADE :	35 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	45,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M² :	0,00
TOTAL M² : 45,00					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	1
QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	8
APTO/ANDAR :	9	SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	220.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Cida Uba Imóveis				
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (13)-997560338			
OBSERVAÇÃO :					
AU: 40,00 m² + 1 VAGA = 45,00 m²					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-136,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.400,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.263,74
		VARIAÇÃO : 0,9690



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 11

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/06/2021
 SETOR : 17 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO : Rua da Constituição NÚMERO : 604
 COMP.: Cond. Itararé Tower Beach 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,596 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 41,34 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 41,34

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 9 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\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Marcelo Petito Junior

CONTATO : corretor

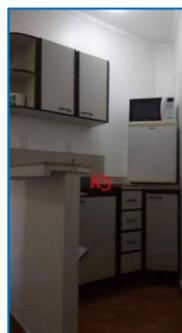
TELEFONE : (13)-996143192

OBSERVAÇÃO:

AU: 36,34 m² + 1 VAGA = 41,34 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.265,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.265,60
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua da Constituição, 604

DATA : 10/06/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 35 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

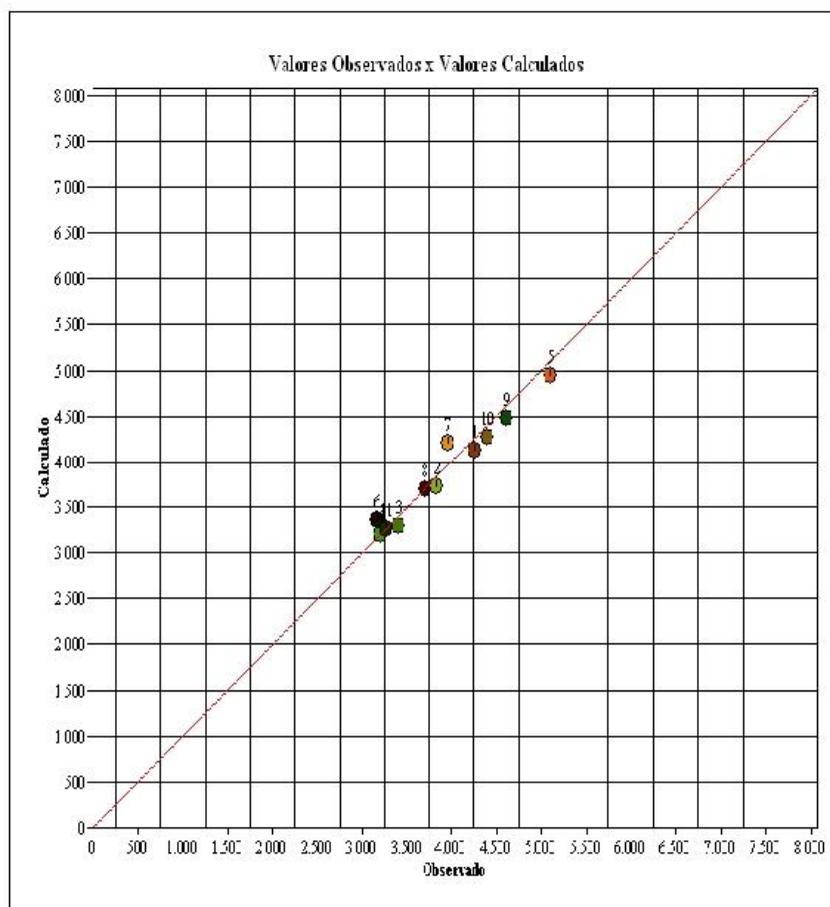
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua da Constituição ,604	4.263,16	4.131,14	0,9690
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua da Constituição ,604	3.840,00	3.721,08	0,9690
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua da Constituição ,604	3.400,00	3.294,71	0,9690
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua da Constituição ,604	3.200,00	3.200,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua da Constituição ,604	5.100,00	4.942,06	0,9690
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua da Constituição ,604	3.160,00	3.356,57	1,0622
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua da Constituição ,604	3.960,00	4.206,34	1,0622
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua da Constituição ,604	3.701,02	3.701,02	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua da Constituição ,604	4.615,38	4.472,46	0,9690
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua da Constituição ,604	4.400,00	4.263,74	0,9690
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua da Constituição ,604	3.265,60	3.265,60	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.263,16	4.131,14
2	3.840,00	3.721,08
3	3.400,00	3.294,71
4	3.200,00	3.200,00
5	5.100,00	4.942,06
6	3.160,00	3.356,57
7	3.960,00	4.206,34
8	3.701,02	3.701,02
9	4.615,38	4.472,46
10	4.400,00	4.263,74
11	3.265,60	3.265,60

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua da Constituição 604 Cond. Itararé Tower Beach Itararé SAO VICENTE - SP Data : 10/06/2021
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 1.000,00 Edificação m² : 36,34 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.900,47
 Desvio Padrão : 638,01
 - 30% : 2.730,33
 + 30% : 5.070,61

Coefficiente de Variação : 16,3600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.868,61
 Desvio Padrão : 575,16
 - 30% : 2.708,03
 + 30% : 5.029,19

Coefficiente de Variação : 14,8700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.868,61

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.868,61000

VALOR TOTAL (R\$): 140.585,29

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.630,68

INTERVALO MÍNIMO : 3.630,68

INTERVALO MÁXIMO : 4.106,54

INTERVALO MÁXIMO : 4.106,54

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONVEF ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, em face de **LULESI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 155.845, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente - SP.

Apartamento nº 11 - Itararé Tower Beach

Rua da Constituição, nº 604, Itararé - São Vicente - SP.

R\$ 140.000,00

(Cento e quarenta mil reais)



JUNHO / 2021

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 59 (cinquenta e nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

ANEXO I - Agendamento de vistoria.

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, 11 de junho de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 329

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

ATENDENDO AO DISPOSTO NO ARTIGO 474,
DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**37 anos**
Desde 1983

fls. 266

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e PatentesEXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO VICENTE - ESTADO DE SÃO PAULO

AUTOS Nº: 1008385-66.2018.8.26.0590

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONVEF ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, em face de **LULESI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para informar que a realização da vistoria se dará no dia **16 de abril de 2021, 10:00 horas**, no imóvel compreendido pelo **apartamento nº 11 do Itararé Tower Beach, situado na Rua da Constituição, nº 604, São Vicente - São Paulo.**

OBS: Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos etc.
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, e que todos se protejam com máscaras e luvas.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Vicente, 17 de março de 2021.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/DRua 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