



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ – SP.**

PROCESSO Nº 0026929-96.2019.8.26.0554

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial**, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELAS ARTES**, em face de **PABLO ALVES DOS SANTOS**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

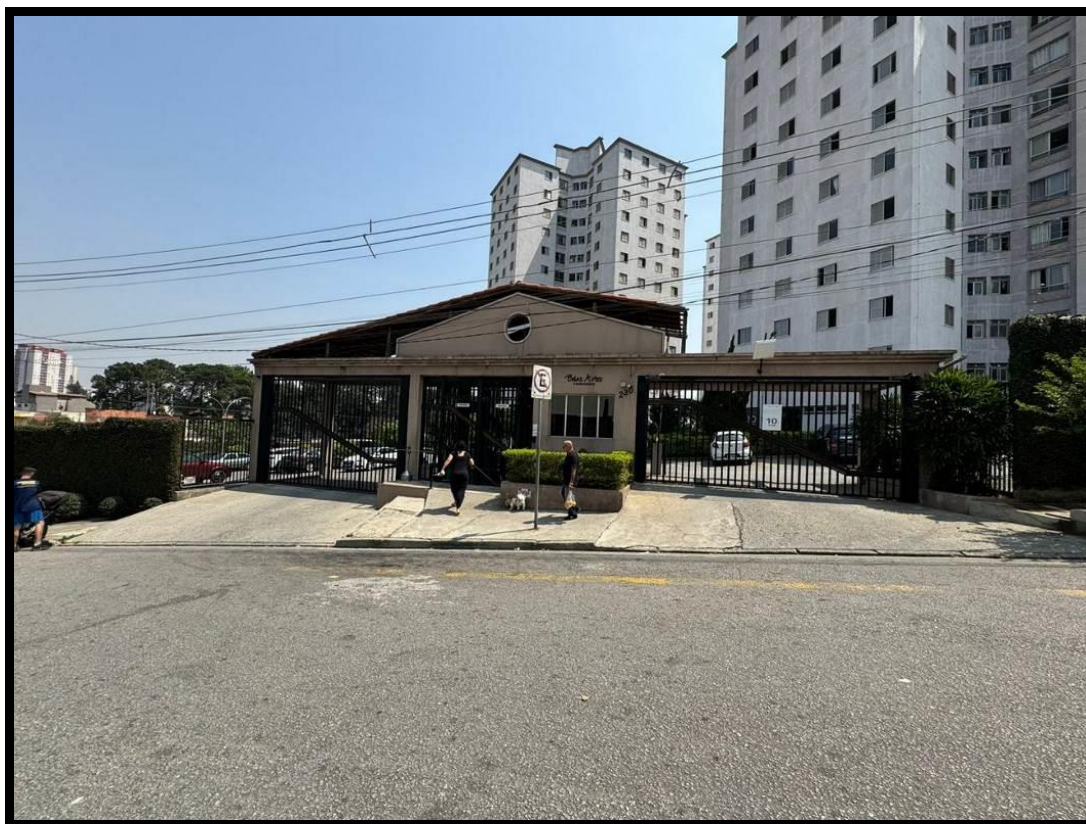
LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel descrito abaixo, conforme decisão nas fls. 368 dos autos.

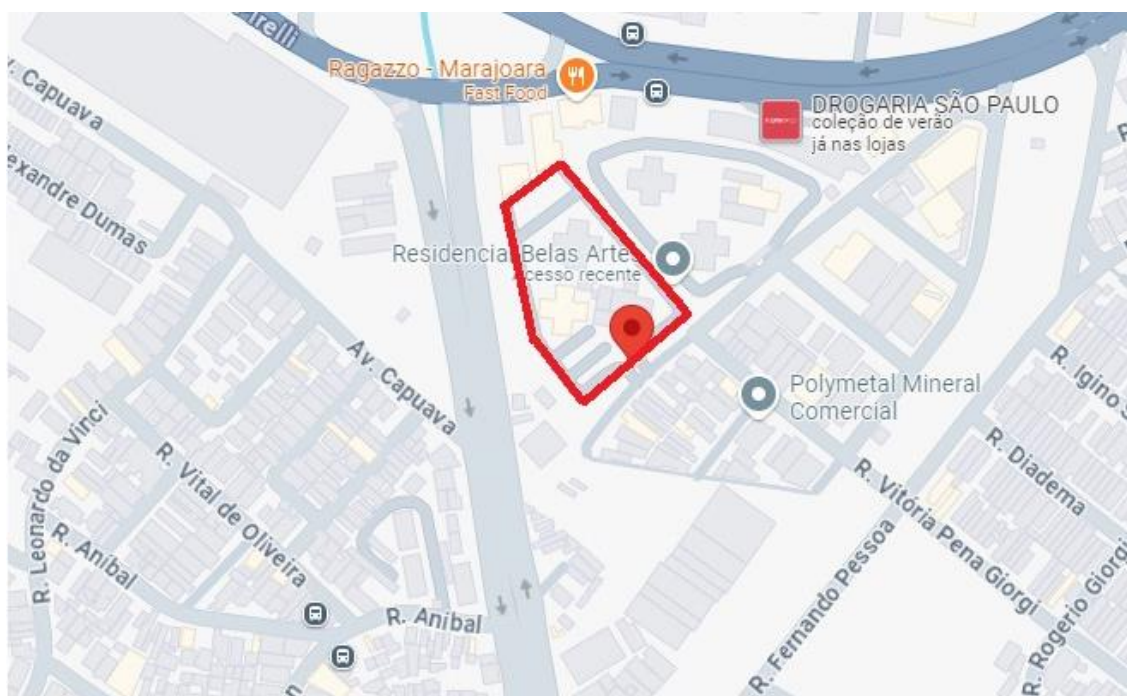
Avaliação do apartamento situado na Rua Silla Nalon Gonzaga, nº230, Apto. nº25, 2º andar, Bloco B do Edifício Rodin, Parque Marajoara, Santo André - SP, matriculado sob nº 70.027, no 2º CRI de Santo André – SP.



2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Silla Nalon Gonzaga, nº 230, Apto. nº25, 2º andar, Bloco B do Edifício Rodin Parque Marajoara, Santo André - SP, conforme ilustra os mapas do Google a seguir:





2.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:



Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;



Abastecimento de água e sistema de esgoto;



Iluminação pública e energia elétrica;



Telefone;



Acesso ao transporte público;



Correio;



Escola;



Coleta de lixo;



Atendimento hospitalar;



2.3 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

O imóvel está matriculado sob nº 70.027, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André - SP.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJAX8-5KKDS-TSEE9-DHXHS>

fls. 315

CNM: 112573.2.0070027-73

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **70.027** Ficha: **1**

2.º REGISTRO DE IMÓVEL
SANTO ANDRÉ - SP
Santo André, 11 de setembro de 2007

O apartamento nº 25, localizado no 2º andar, do Bloco "B" EDIFÍCIO RODIN, integrante do Condomínio "RESIDENCIAL BELAS ARTES", na Rua Silla Nalon Gonzaga nº 230, no "Parque Marajoara", nesta cidade, possuindo uma área útil de 60,0000m², área comum de garagem (01 vaga indeterminada) de 9,9000m², área comum de 31,53345m², e área total de 101,43345m²; correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal de 0,29761%. O Bloco "B" EDIFÍCIO RODIN, foi construído sobre o terreno de 11.937,05m². Classificação Fiscal nº 25.171.006 (área maior).

PROPRIETÁRIAS:- 1) **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SANTO ANDRÉ I - SPE LTDA**, com sede na cidade de São José do Rio Preto, São Paulo, na Avenida Murchid Homsí nº 1404 (parte) Vila Diniz, CNPJ/MF. nº 05.750.860/0001-66, -(70%); e 2) **UNIBANCO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo, Capital, na Rua João Moreira Salles nº 130, Bloco A, Nivel I, Butantã, CNPJ/MF. nº 66.180.076/0001-54, -(30%).

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 57.337 de 24 de janeiro de 2000, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO

AV.1/70.027 - Data:- 11 de setembro de 2007.

TRANSPORTE DE ÔNUS

Sobre o imóvel desta matrícula recai hipoteca e cessão fiduciária em favor do **UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A.**, conforme registro nº 06 e averbação nº 07, da matrícula nº 57.337, desta Serventia.

EXAMINADO POR

Dourival de Oliveira Silva - Oficial Substº. d

AV.2/70.027 - Data:- 11 de setembro de 2007.

ABERTURA DE MATRÍCULA

A presente matrícula foi aberta nesta data por força do Instrumento Particular de Instituição de Condomínio, datado de

Continua no Verso

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISABETE MARIA DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 22/03/2024 às 14:23.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026929-96.2019.8.26.0554 e código dAdBDLm.



Valide aqui
este documento

CNM: 112573.2.0070027-73

fls. 316

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
70.027	1
	Verso

10 de agosto de 2007, registrado sob o n.º 57, e conforme averbação n.º 58 na matrícula n.º 57.387 desta Serventia.

EXAMINADO POR

Dourival de Oliveira Silva - Oficial Subst.º. d

AV.3/70.027 - Data:- 04 de dezembro de 2017.
Prenotação n.º 277.382 de 14/11/2017 - Reingresso de 04/12/2017.

CADASTRO

O imóvel desta matrícula possui atualmente a Classificação Fiscal n.º 25.171.472.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

al

AV.4/70.027 - Data:- 04 de dezembro de 2017.
Prenotação n.º 277.382 de 14/11/2017 - Reingresso de 04/12/2017.

INCORPORAÇÃO

Atendendo ao requerimento datado de 16 de outubro de 2017, instruído com certidão expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, datada de 16 de novembro de 2017, da Ata Sumária da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 30 de novembro de 2016, registrada na Jucesp sob o n.º 2.135/17-6, em 05 de janeiro de 2017, com a certidão expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, datada de 14 de novembro de 2017, do Protocolo e Justificação de Incorporação, de 30 de novembro de 2016, bem como do Laudo de Avaliação do Patrimônio Líquido de 31 de outubro de 2016, e com anuência do credor hipotecário, datada de 16 de outubro de 2017; é feita a presente averbação para constar que 30% do imóvel desta matrícula, de propriedade de UNIBANCO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, foi vertido ao patrimônio da incorporadora ITAÚ BBA PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n.º 100, Torre Conceição, 7º andar, Parque Jabaquara, em São Paulo-Capital, inscrito no

Continua na Ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJAX8-5KKDS-TSEE9-DHXHS>



Valide aqui
este documento

fls. 317

CNM: 112573.2 0070027-73

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓV

SANTO ANDRÉ - SP

CNS cartório: 11257-3

Santo André, 04 de dezembro de 2017

Matrícula	Ficha
70.027	2

CNPJ/MF. sob n.º 58.851.775/0001-50, pelo valor de R\$43.432,73.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

al

AV.5/70.027 - Data:- 25 de janeiro de 2024.

Prenotação n.º 360.815 de 19/01/2024.

Selo Digital n.º 1125733310000av5m7002724j

PENHORA

Conforme Certidão para averbação de penhora, expedida em 19/01/2024, pelo 4º Ofício Cível desta Comarca, nos termos do Provimento n.º 06/2009 - Penhora On-Line, nos autos da Execução Civil, feita sob n.º 0026929-96.2019.8.26.0554, que tem como exequente: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELAS ARTES** (CNPJ. 08.078.061/0001-83); e como executados: **PABLO ALVES DOS SANTOS** (CPF. 155.229.568-01) e **MARIA DE FATIMA ALVES DOS SANTOS** (CPF. 260.662.948-57); e como Terceiros: **ITAU CONSULTORIA DE VALORES MOBILIARIOS E PARTICIPACOES SA**, CNPJ n.º 58.851.775/0001-50, e **SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIARIA SANTO ANDRE I SPE LTDA**, CNPJ n.º 05.750.860/0001-66; é feita a presente averbação para constar que foi **PENHORADO** o imóvel desta matrícula; tendo sido atribuído à causa o valor de R\$138.604,58, consta da certidão que foi decretada a responsabilidade patrimonial por decisão judicial datada de 18/10/2023.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

vp

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTO ANDRÉ

Certifico que a presente certidão é reprodução da matrícula arquivada eletronicamente nesta Serventia Registral (art. 37 da Lei n.º 11.977/2009), extraída por meio digital, mediante certificação de conformidade com Intra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP (MP n.º 2.220-2/2001 e art. 38 da Lei n.º 11.977/2009), devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autenticidade e integridade.

Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, sendo que notifica todas as referências relativas ao domínio, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente, desmembrado da Primeira Circunscrição alienações, Imobiliária desta Comarca em 28/02/1973, até a presente data. (Art. 19 § 1º, da Lei 6.015/73)

Santo André, 26 de janeiro de 2024

Assinado Eletronicamente por Vivian Montes, Oficial Substituta, subscrevo.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.
(este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais)

Ao Oficial.: R\$ 42,22
Ao Estado.: R\$ 12,00
Ao SEFAZ.: R\$ 8,21
Ao Reg. Civil R\$ 2,22
Ao Trib. Just R\$ 2,90
Ao ISS.: R\$ 0,84
Ao FEMDP.: R\$ 2,03
Total.: R\$ 70,42
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Selo Digital n.º 1125733C3070027C09245124Z

Código de controle de certidão:

Prenotação N.º 360815

07002725012024



..onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISABETE MARIA DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 22/03/2024 às 14:23.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026929-96.2019.8.26.0554 e código dAdJBDLm.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJAX8-5KKDS-TSEE9-DHXHS>



2.4 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Santo André - SP, o imóvel está inserido na Macrozona Urbana – Zona de qualificação urbana e cadastrado da seguinte forma:

SETOR	QUADRA	LOTE
025	171	472

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL IPTU		LANÇAMENTO 709944145		TIPO CLASS FISCAL: 25.171.472	
PROPRIETÁRIO / CONTRIBUINTE RESPONSÁVEL		INFORMAÇÃO DO IMÓVEL			
SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIARIA SANTO ANDRÉ I SPE LT		DESCRIÇÃO	ÁREA (M2)	VALOR VENAL (R\$)	
ENDEREÇO DO IMÓVEL		TERRENO	35,52	16.537,35	
RUA SILLA NALLON GONZAGA, 230 AP 25 BL B EDIFÍCIO RODIN - TAMANDUATEI 7 - SANTO ANDRÉ - SP CEP: 09112-000		PRÉDIO	101,00	187.683,39	
ENDEREÇO PARA NOTIFICAÇÃO		TERRENO EXCEDENTE	0,00	0,00	
RUA SILLA NALLON GONZAGA, 230 AP 25 BL B EDIFÍCIO RODIN - PARQUE MARAJOARA - SANTO ANDRÉ - SP CEP: 09112-000		GRUPO DE LANÇAMENTO	APARTAMENTO		
LOTEAMENTO / QUADRA / LOTE		DISCRIMINAÇÃO DO LANÇAMENTO			
PQ.MARAJOARA / 44 / P/1		DESCRIÇÃO	FMP	R\$	
EXERCÍCIO		IMPOSTO PREDIAL	46,66	247,37	
2024		IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	0,00	
		TOTAL LANÇAMENTO	46,66	247,37	
 PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL IPTU		VENCIMENTO 19/01/2024		IDENTIFICAÇÃO 0001.24.25171472.00.1	



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 26 de setembro de 2024, às 11:30 horas, à Rua Silla Nalon Gonzaga, nº230, Apto. nº25, 2º andar, Bloco “B” do Edifício Rodin, Parque Marajoara, Santo André - SP, ocasião que realizou a vistoria tendo sido acompanhado pelo Sr. Antônio Carlos de Oliveira, zelador do condomínio e o Sr. Jonathan Henrique Vieira da Silva, marido da Sra. Maria de Fatima Alves dos Santos.

3.1 – BENFEITORIAS

O imóvel avaliando encontra-se no Condomínio Residencial Belas Artes, sendo composto por 03 (três) torres, denominadas: Monet, Rodin e Miró.

3.1.1 – DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando é denominado de Edifício Rodin, e constitui-se de prédio de uso residencial, escadarias de acesso aos pavimentos, 14 (catorze) pavimentos superiores para apartamentos, com 08 (oito) apartamentos por andar. Possui ainda, portaria, entrada social, piscina, quadra poliesportiva, playground, mercado, salão de festas, brinquedoteca, academia e área de circulação.



3.1.2- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 25, objeto da presente avaliação, está localizado no 2º Andar, Edifício Rodin, composto de 02 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, 01 (um) banheiro, cozinha, área de serviço, e 01 (uma) vaga de garagem.

Ressalta-se, que em sua configuração original, a unidade é composta de 03 (três) dormitórios, porém, houve modificação e unificação de dois quartos. Caso seja de preferência do usuário, pode ser alterado o status quo, ou seja, a composição com 03 (três) dormitórios apenas com reformas simples.

Possui área útil de 60,00000 m², área comum de garagem (1 vaga indeterminada) de 9,90000 m², área comum de 31,53345 m² e área total de 101,43345 m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal de 0,29761%.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 18 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas e de acabamento do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas no croqui do imóvel e na documentação fotográfica que segue:



3.2 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:



PLANTA DO IMÓVEL ORIGINAL.



CROQUI DO IMÓVEL ORIGINAL.



CROQUI DO IMÓVEL DA REQUERIDA.



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

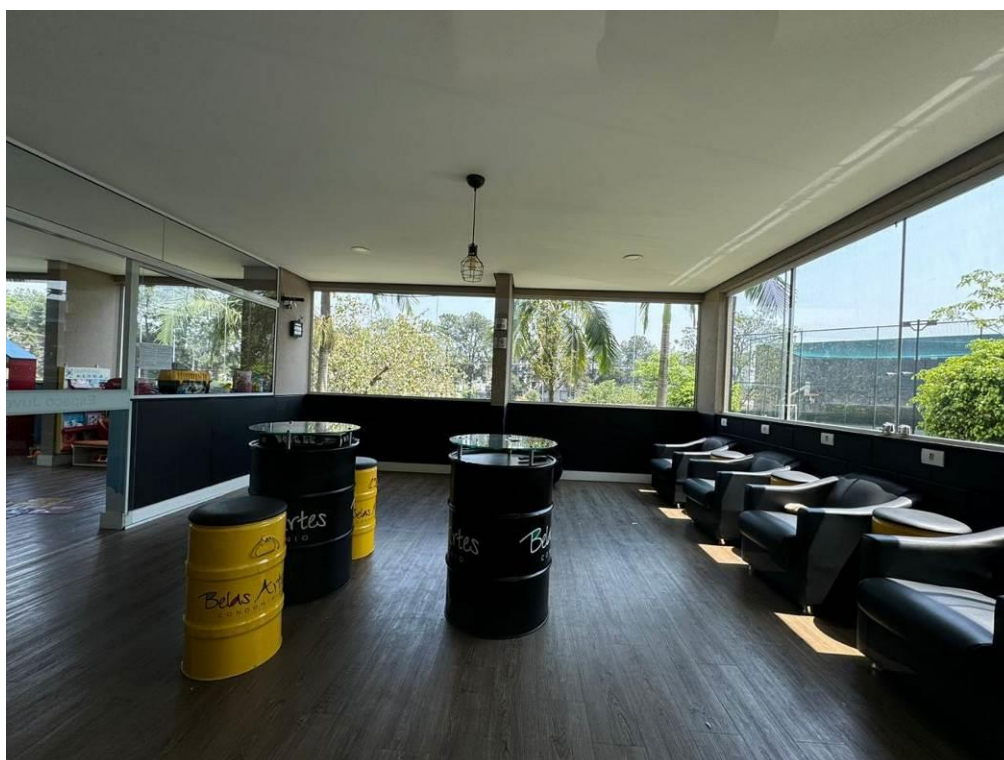


FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO.

FOTO 04



VISTA DA ÁREA DE CONVIVÊNCIA DE ADOLESCENTES DO CONDOMÍNIO.



FOTO 05



VISTA DO SALÃO DE FESTAS DO CONDOMÍNIO.

FOTO 06



VISTA DA ACADEMIA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 07



VISTA DA ÁREA DA CHURRAQUEIRA DO CONDOMÍNIO.

FOTO 08



VISTA DO SALÃO DE JOGOS DO CONDOMÍNIO.



FOTO 09



VISTA DO MERCADO DO CONDOMÍNIO.

FOTO 10



VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA DO CONDOMÍNIO.

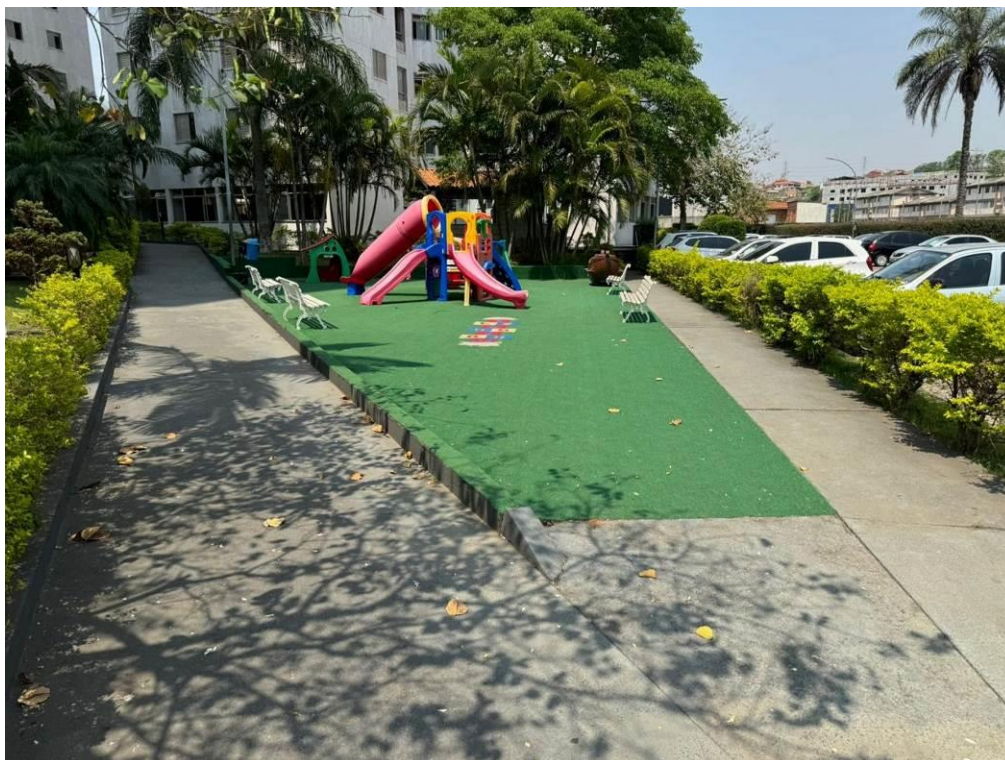


FOTO 11



VISTA DA BRINQUEDOTECA DO CONDOMÍNIO.

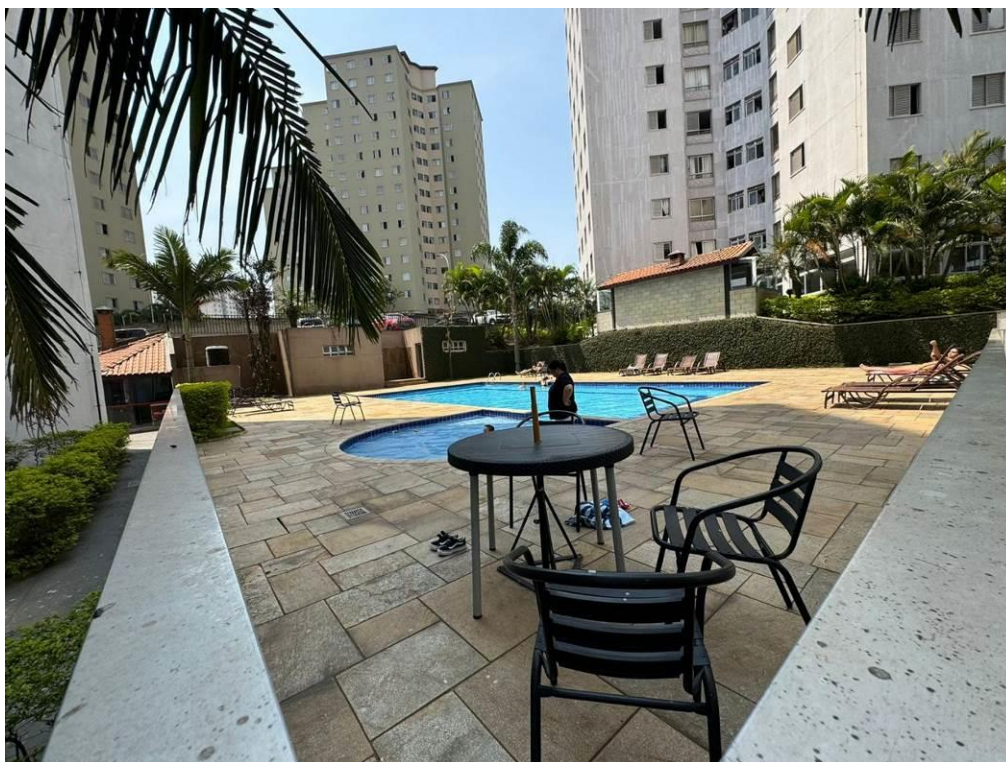
FOTO 12



VISTA DO PLAYGROUND DO CONDOMÍNIO.

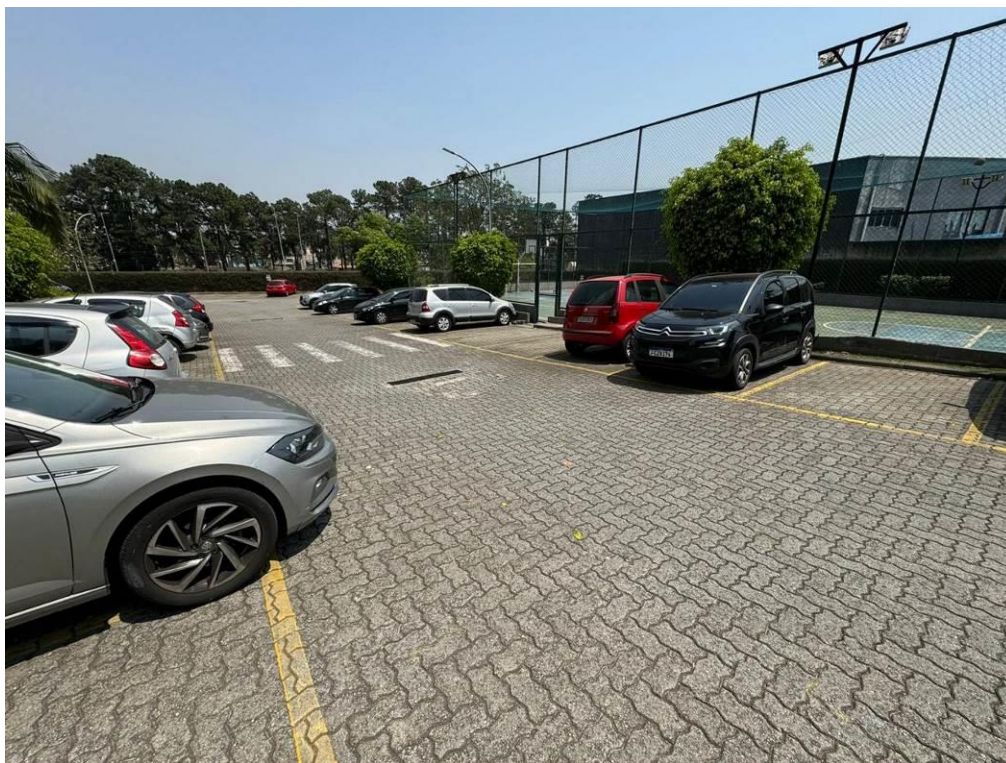


FOTO 13



VISTA DA PISCINA DO CONDOMÍNIO.

FOTO 14



VISTA DAS VAGAS DE GARAGEM DO CONDOMÍNIO.



FOTO 15



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO RODIN.

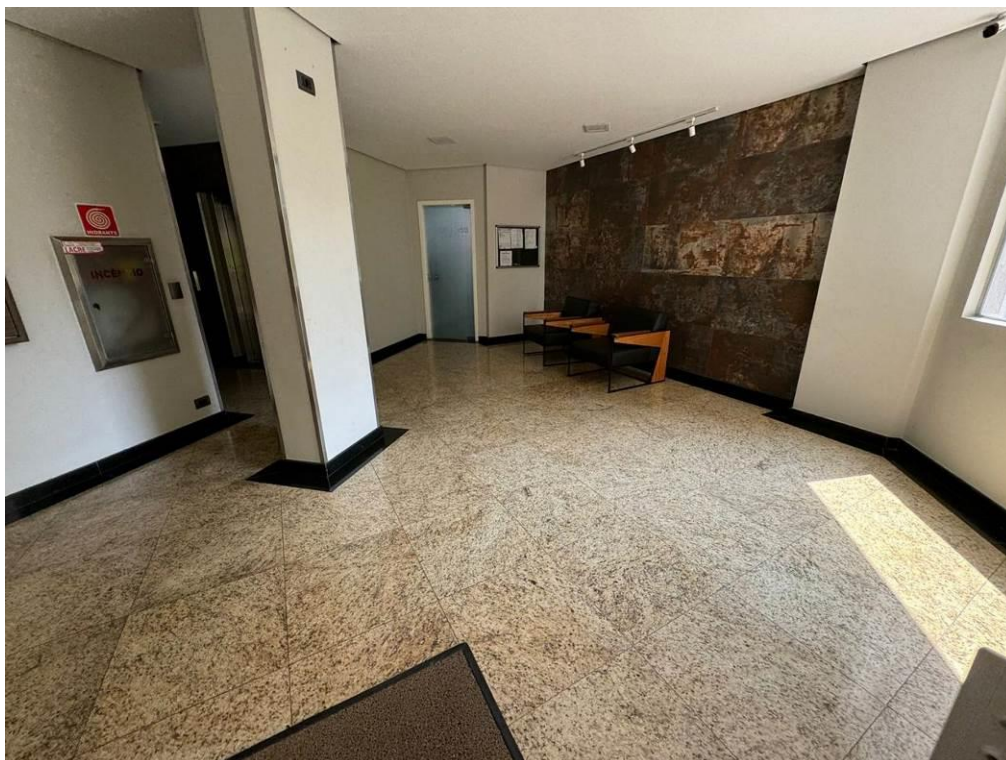
FOTO 16



VISTA DO HALL DE ENTRADA DO PRÉDIO DO IMÓVEL.



FOTO 17



OUTRA VISTA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO.

FOTO 18



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL.



FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa

TETO: Pintura látex sobre argamassa

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro.
Corrediça.



VISTA DA SALA DE JANTAR.



FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa

TETO: Pintura látex sobre argamassa

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro.
Corrediça.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

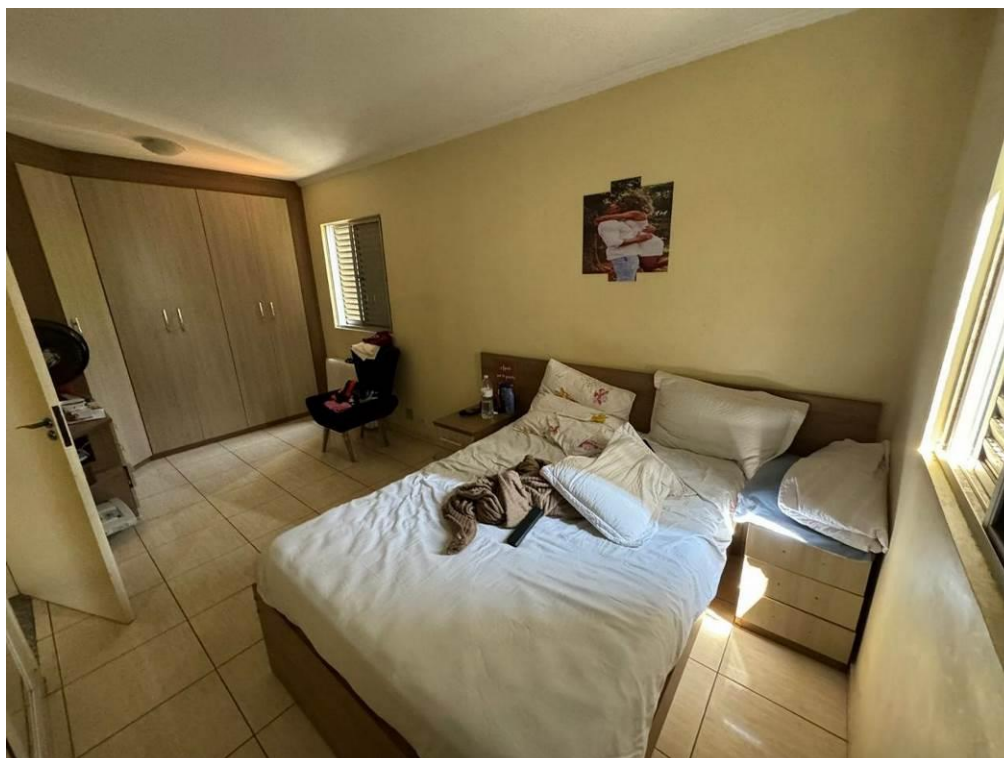
PISO: Cerâmica.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa

TETO: Pintura látex sobre argamassa

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DO PRIMEIRO E SEGUNDO DORMITÓRIOS QUE FORAM UNIFICADOS.



FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

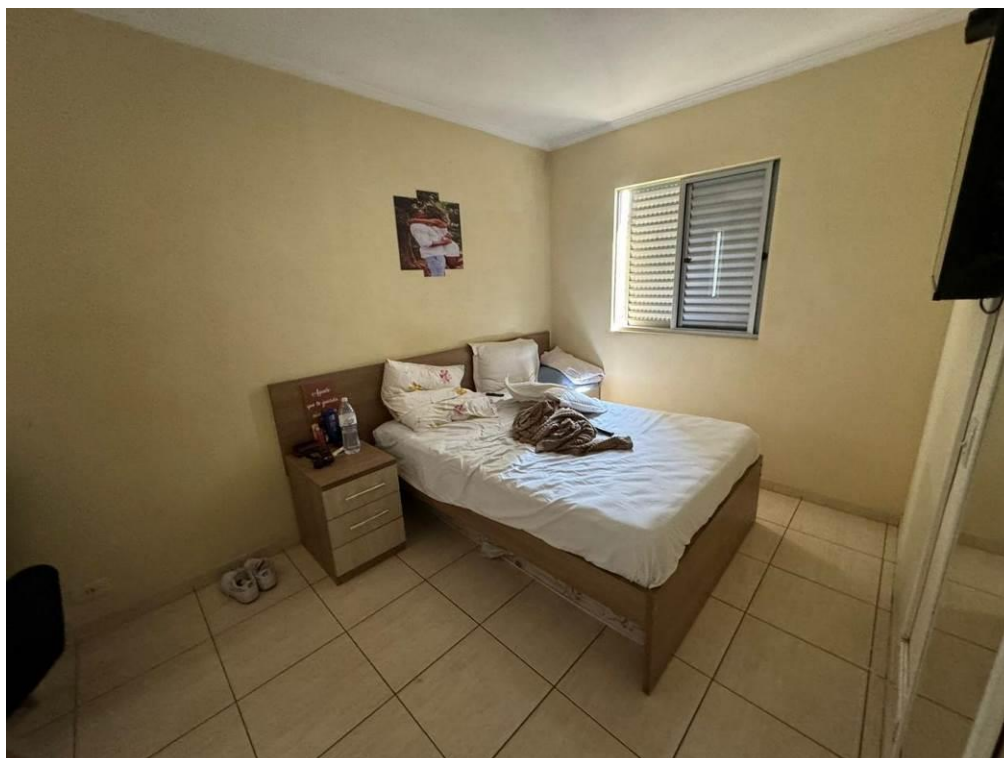
PISO: Cerâmica.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa

TETO: Pintura látex sobre argamassa

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DO PRIMEIRO E SEGUNDO DORMITÓRIO QUE FORAM UNIFICADOS.



FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa

TETO: Pintura látex sobre argamassa

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro.
Corrediça.



VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO.



FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Azulejo até o teto.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa

TETO: Pintura látex sobre argamassa

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



VISTA DO CORREDOR.



FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro.
Projetante



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Azulejo até o teto.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante



VISTA DA COZINHA.



4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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

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

Obedecidas às 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% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI – RECOMENDAÇÕES do referido “Estudo”.

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



Quadro A6 – Índice Mínimo, Médio e Máximo

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
			Com elevador	6,144	6,827	7,089
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
			Com elevador	5,768	6,371	7,072
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	
		2.1.6- Padrão Luxo	9.935	10.376	-	

E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:



Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

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

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

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

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



Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	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
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

qmf = 4.747,00/m² - Data Base: Setembro/2024

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.747,00/m² (quatro mil, setecentos e quarenta e sete reais), foi obtido através de Pesquisa de Comparativo, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/09/2024
SETOR : 025 QUADRA : 171 ÍNDICE DO LOCAL : 739,01 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sílvia Nalon Gonzaga NÚMERO : 230
COMP.: Ref: 1813781 BAIRRO : Parque Marajoara CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : 09112-000 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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 200,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,727 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 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\$) : 352.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Quinto andar
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-111111111
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.280,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.963,20
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9400
VAGAS -316,80	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/09/2024
SETOR : 025 QUADRA : 171 ÍNDICE DO LOCAL : 739,01 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sílvia Nalon Gonzaga NÚMERO : 230
COMP.: Ref: 1802552 BAIRRO : Parque Marajoara CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : 09112-000 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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 200,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,727 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 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\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Quinto andar
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-111111111
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.935,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9400
VAGAS -315,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/09/2024
SETOR : 025 QUADRA : 171 ÍNDICE DO LOCAL : 739,01 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sílvia Nalon Gonzaga NÚMERO : 230
COMP.: Ref: AP04716 BAIRRO : Parque Marajoara CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : 09112-000 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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 200,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,727 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 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\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : A MORADA IMÓVEIS
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-44321855
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.935,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9400
VAGAS -315,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/09/2024
SETOR : 025 QUADRA : 171 ÍNDICE DO LOCAL : 739,01 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sílvia Nalon Gonzaga NÚMERO : 230
COMP.: Ref: AP20549 BAIRRO : Parque Marajoara CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : 09112-000 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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 200,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,727 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : DONIZETE IMÓVEIS
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-44684911
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.950,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.653,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9400
VAGAS -297,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRÉ - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/09/2024
SETOR: 025 QUADRA: 171 ÍNDICE DO LOCAL: 739,01 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Sílvia Nalon Gonzaga NÚMERO: 230
COMP.: Ref: 1302 BAIRRO: Parque Marajoara CIDADE: SANTO ANDRÉ - SP
CEP: 09112-000 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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 200,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,727 IDADE: 18 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 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\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Casa Tropical Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-988110171
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.512,00
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9400
VAGAS -288,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/09/2024
SETOR : 025 QUADRA : 171 ÍNDICE DO LOCAL : 739,01 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sílvia Nalon Gonzaga NÚMERO : 230
COMP.: Ref: AP7107 BAIRRO : Parque Marajoara CIDADE : SANTO ANDRE - SP
CEP : 09112-000 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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 200,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,727 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 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\$) : 318.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Democrata Imoveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-49759633
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.770,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.483,80
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9400
VAGAS -286,20	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP- S.A - Rua Silla Nalon Gonzaga, nº230, Apto. nº25

DATA : 26/09/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	739,01
☒ Obsolescência	Idade 18
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,06

MATRIZ DE UNITÁRIOS

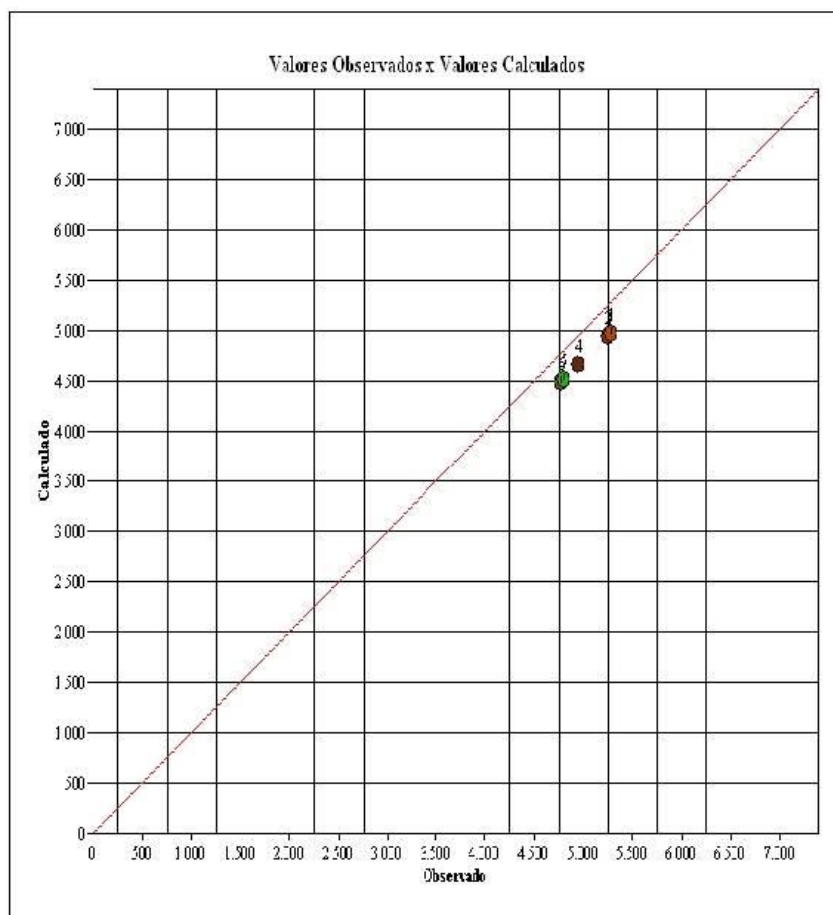
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Silla Nalon Gonzaga ,230	5.280,00	4.963,20	0,9400
☒ 2	Rua Silla Nalon Gonzaga ,230	5.250,00	4.935,00	0,9400
☒ 3	Rua Silla Nalon Gonzaga ,230	5.250,00	4.935,00	0,9400
☒ 4	Rua Silla Nalon Gonzaga ,230	4.950,00	4.653,00	0,9400
☒ 5	Rua Silla Nalon Gonzaga ,230	4.800,00	4.512,00	0,9400
☒ 6	Rua Silla Nalon Gonzaga ,230	4.770,00	4.483,80	0,9400



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.280,00	4.963,20
2	5.250,00	4.935,00
3	5.250,00	4.935,00
4	4.950,00	4.653,00
5	4.800,00	4.512,00
6	4.770,00	4.483,80

GRÁFICO DE DISPERSÃO

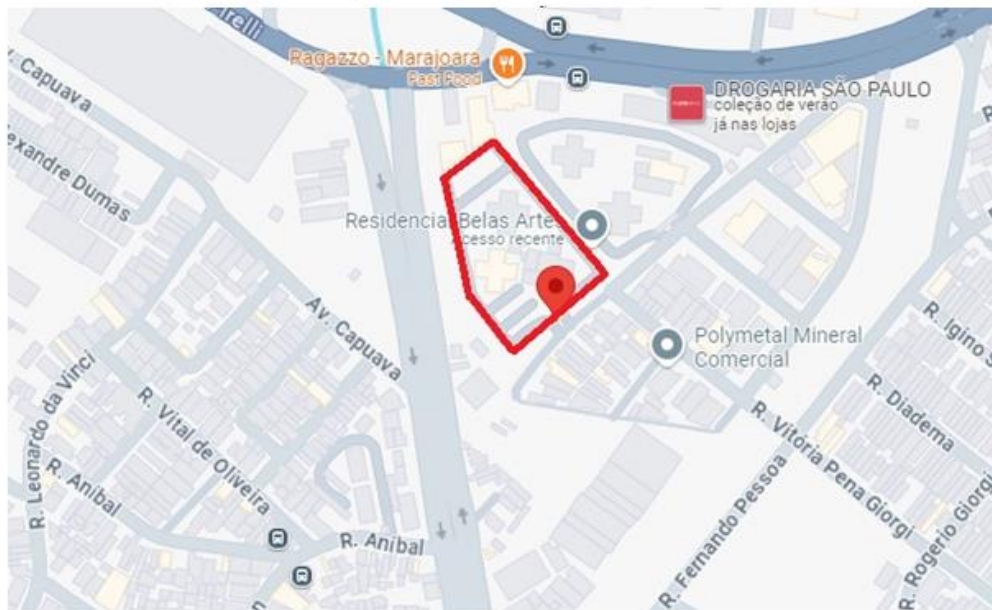




APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Silla Nalon Gonzaga 230 Apto. 25 Parque Marajoara SAO PAULO - SP Data : 26/09/2024
Cliente : Eng. Evandro Henrique
Área terreno m² : 12.000,00 Edificação m² : 60,00 Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.050,00
Desvio Padrão : 238,24
- 30% : 3.535,00
+ 30% : 6.565,00

Coefficiente de Variação : 4,7200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.747,00
Desvio Padrão : 223,95
- 30% : 3.322,90
+ 30% : 6.171,10

Coefficiente de Variação : 4,7200

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 todas 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\$): 4.747,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.612,05
INTERVALO MÁXIMO : 4.881,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.612,05
INTERVALO MÁXIMO : 4.881,95

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



5.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 60,00 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 4.747,00/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + (Nvagas \times Svaga)) \times qmf$$

$$VI = (60,00 \text{ m}^2 + (1,00 \times 10,00 \text{ m}^2)) \times \text{R\$ } 4.747,00/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 332.290,00$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 330.000,00}}$$

(Trezentos e trinta mil reais)

Data base: Setembro/2024



6 - CONCLUSÃO

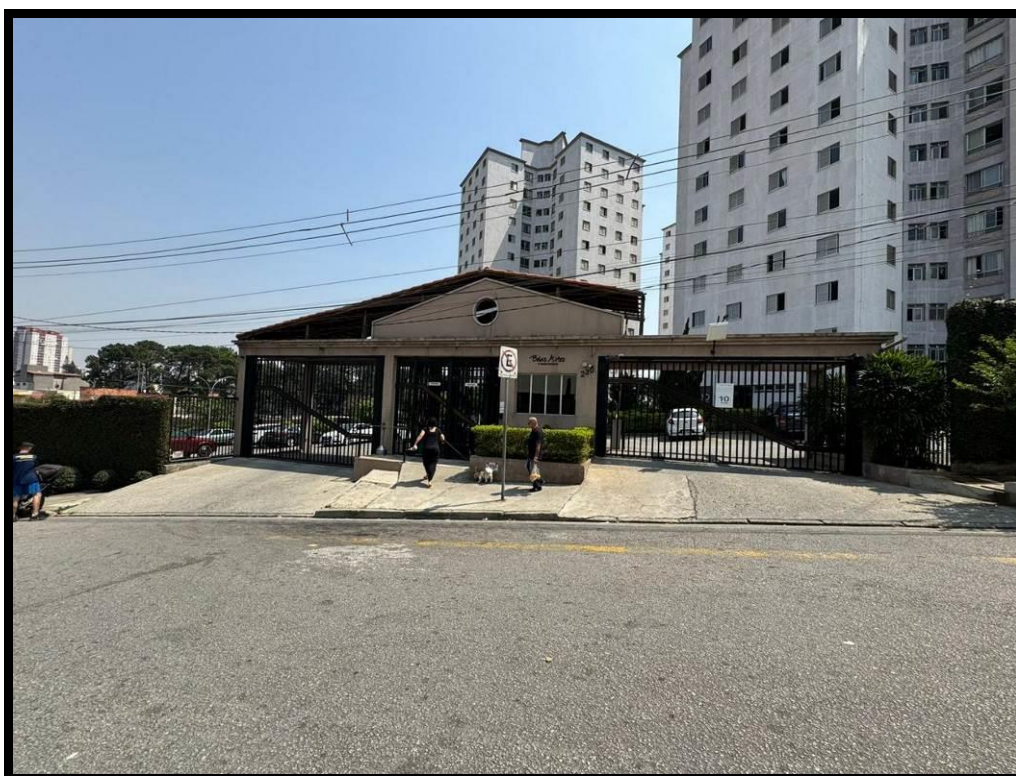
Conforme decisão de fls. 323 o atual valor de venda, do imóvel localizado na **Rua Silla Nalon Gonzaga, nº230, Apto. nº25, 2º andar, Bloco B do Edifício Rodin, Parque Marajoara, Santo André - SP**, matriculado sob nº70.027, no 2º CRI de Santo André – SP, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELAS ARTES**, em face de **PABLO ALVES DOS SANTOS**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 330.000,00

(Trezentos e trinta mil reais)

Data base: Setembro de 2.024





7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo, que é composto por 49 (quarenta e nove) folhas.

Ainda, o signatário agradece honrosa nomeação e oportunidade.

Santo André, 27 de setembro de 2.024.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA