

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

**Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 10ª. Vara Cível da Comarca de
Ribeirão Preto / SP**

Proc.: 0040841-18.2016.8.26.0506

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Diogenes Alberto Castro, Engenheiro Civil, CREA/SP nº. 0601784987, IBAPE/SP nº. 648, Perito Judicial nomeado nos autos da **Ação de Cumprimento de Sentença**, proposta pelo Condomínio Residencial Alto da Boa Vista, contra **Nelson Cintra Faria Filho e outro**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar seu **Lauda Técnico Pericial de Avaliação de Imóvel**, requerendo juntada aos autos, colocando-se, desde logo, à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Termos em que,

Pede deferimento.

Ribeirão Preto, 26 de fevereiro de 2020.

Diogenes Alberto Castro
CREA/SP nº. 0601784987
IBAPE/SP nº. 648

DIOGENES ALBERTO CASTRO
 CREA/SP 0601784987
 IBAPE/SP 648

ÍNDICE

01	-	ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIANDO	PG	03
02	-	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	PG	03
03	-	SOLICITANTE	PG	03
04	-	PROPRIETÁRIO	PG	03
05	-	DOCUMENTAÇÕES E DADOS FORNECIDOS	PG	03
06	-	VALOR APURADO E DATA BASE	PG	04
07	-	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	PG	05
08	-	VISTORIA	PG	06
09	-	METODOLOGIA	PG	08
10	-	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	PG	11
11	-	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	PG	12
12	-	AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO	PG	17
13	-	ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO	PG	19

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULOS DOS VALORES DE VENDA

ANEXO III – TABELAS AUXILIARES

ANEXO IV – IMPLANTAÇÃO DO PRÉDIO NA QUADRA

CONSIDERAÇÕES:

Este avaliador foi nomeado para realização de Laudo de Avaliação nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, requerida por Condomínio Residencial Alto da Boa Vista contra Nelson Cintra Faria Filho e outro, em trâmite perante a 10ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIADO

IMÓVEL - APARTAMENTO

Endereço	Apartamento bloco nº 10, apto. nº 01 - Av. Caramuru, 2600
Bairro	Jardim Sumaré
Município	Ribeirão Preto / SP

02 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação de imóvel é fornecer o valor de mercado para venda de apartamento situado no Município de Ribeirão Preto/SP

03 - SOLICITANTE

10ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP

04 - PROPRIETÁRIO

Nelson Cintra Faria Filho

05 - DOCUMENTAÇÕES E DADOS FORNECIDOS

Matricula do Imóvel: Número 75.854 (fls 30/31 dos autos)

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

06 - VALOR APURADO / DATA BASE

IMÓVEL: APARTAMENTO 142 VALOR TOTAL DO APARTAMENTO AVALIANDO / DATA BASE	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	R\$ 168.000,00
EXTENSO	CENTO E SESENTA E OITO MIL REAIS
DATA-BASE	fevereiro/2020
O valor do apartamento avaliando é de R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), em valores de fevereiro de 2020.	

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

07 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado do imóvel em referência.

O imóvel objeto deste trabalho foi inspecionado pessoalmente por este signatário avaliador.

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

Seguimos os critérios e as normas preconizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o trabalho é enquadrado como:

GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU III DE PRECISÃO segundo a NBR-14653-2:2011, da ABNT.

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

A finalidade deste é determinar o mais provável valor de venda desse imóvel, nas atuais condições de mercado, dentro das características de padrão e conservação encontradas, quando da sua vistoria.

DIOGENES ALBERTO CASTRO
 CREA/SP 0601784987
 IBAPE/SP 648

08 - VISTORIA

Data:	04/02/20	15h30	Contato: Sr. Antonio (Síndico)
-------	----------	-------	--------------------------------

8.1. – INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL

Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		ENERGIA DOMICILIAR	X		COMÉRCIO
X		ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X		ESCOLA
X		PAVIMENTAÇÃO	X		CORREIO
X		GUIAS E SARJETAS	X		IGREJA
X		ARBORIZAÇÃO	X		ASSISTÊNCIA MÉDICO-HOSPITALAR
	X	GÁS ENCANADO	X		RECREAÇÃO
X		REDE TELEFÔNICA	X		BANCOS
X		REDE DE ÁGUA	X		FEIRAS
X		REDE DE ESGOTO			
X		REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS			
X		CONDUÇÃO COLETIVA			
X		COLETA DE LIXO			

ZONA

X	Residencial	X	Comercial		Industrial	X	Mista
X	Urbana		Suburbana		Rural		

Características gerais (Bairro, Apartamento e Edifício):

O apartamento avaliando está localizado na Av. Caramuru, na cidade de Ribeirão Preto/SP. O edifício onde se encontra o apartamento avaliando é composto por 12 blocos, com 16 apartamentos cada, totalizando em 192 apartamentos, possuindo o pavimento térreo e mais 3 pavimentos/andares. O entorno onde está localizado o imóvel possui imóveis residenciais e comércios com padrão construtivo de acabamento variando entre simples a superior. Trata-se de bairro com alta densidade demográfica.

IMÓVEL - Av. Caramuru, 2600 - Apto. 01, bloco 10.

Cond. Residencial Alto da Boa Vista Moema (01 vaga descoberta)

Área útil: 54,25 m² (privativa - utilizada para efeito de avaliação)

Área comum: 99,65 m²

Área total: 153,90m²

Matrícula do Imóvel: nº. 73.854 (fls. 30/31 dos Autos)

Descrição do Apartamento:

Descrição interna do imóvel : Segundo a descrição do Síndico do Edifício (Sr. Antonio), o apartamento possui uma sala, 02 dormitórios, 01 banheiro, uma cozinha com área de serviço, e uma vaga de garagem descoberta . Na área comum do Condomínio Residencial Alto da Boa Vista Moema situa-se portaria 24 horas, salão de festas, área de churrasqueira, piscina e outros.

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

8.2. - FATORES DESVALORIZANTES NA REGIÃO:

Este item visa determinar se há no entorno dos imóveis existem características incompatíveis com o uso, ou que possam provocar a desvalorização dos mesmos.

FATORES NATURAIS

Risco de Deslizamento: não

Risco de Alagamento: não

Risco de Erosão: não

Outros: não

FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS

Favela: não

Penitenciária: não

Indústria Poluente: não

Usina de Lixo: não

Matadouro: não

Clube Noturno: não

Cemitério: não

Feira Livre: não

Oficinas: não

Hospital: não

Via Expressa: não

Outros: não há

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

9 – METODOLOGIA

9.1. – Metodologia (s) Para Cálculo do Valor de Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO DE APARTAMENTO

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

Foram selecionados para as pesquisas (vide Memória de Cálculos) 05 imóveis, todos no mesmo bairro do imóvel objeto da avaliação.

9.2. – Justificativa da utilização do método acima utilizado

Disponibilidade de elementos similares e confiabilidade no método, por ser o mais direto possível e indicado pela norma técnica.

9.3. – Condições de Homogeneização

Como a identidade absoluta entre os imóveis avaliados e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

9.3.1. – APARTAMENTO

Fator de Oferta ou de Fonte:

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,90, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por este fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

DIOGENES ALBERTO CASTRO
 CREA/SP 0601784987
 IBAPE/SP 648

Transposição:

Índices locais iguais pois todos os comparativos situam-se no mesmo condomínio do avaliando:

Local	Notas Localização
Av. Caramuru, 2600, bl 04, apto. 12, Ribeirão Preto / SP	100
Av. Caramuru, 2600, Bl. 01, apto. 22, Ribeirão Preto / SP	100
Av. Caramuru, 2600, bl 05, apto. 11, Ribeirão Preto / SP	100
Av. Caramuru, Cond Spazio Resplendor, COD V4285, Jardim Sumare, Ribeirão Preto	100
Av. Caramuru, 3402, COD 10413 -Jardim Sumare - Rib. Preto/SP	100
IMÓVEL: APTO. 01, Bl. 10 - Av. Caramuru, 2600	100

Correção de Área:

Constatado através de pesquisa de mercado que áreas maiores têm valor unitário menor, corrigiremos esta discrepância com a aplicação do Fator de Correção de Área conforme estudos do Engenheiro Sérgio Abunahman, que estabelece:

$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^{0,25} *$

* quando a razão for inferior a 30%

$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^{0,125} *$

* quando a razão for superior a 30%

Apto. 01: 54,25 m² Área útil eprivativa descrita na Matrícula

DIOGENES ALBERTO CASTRO
 CREA/SP 0601784987
 IBAPE/SP 648

Padrão Construtivo:

A tabela abaixo vincula os coeficientes de estudo "Índice - Unidades Padronizadas", publicados IBAPE/SP em 2019

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Grupo	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.3 APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		Sem elevador	3,180	3,533	3,827
		1.3.2- Padrão Simples	3,562	3,958	4,354
		Com elevador	3,828	4,218	4,640
		1.3.3- Padrão Médio	4,568	5,075	5,583
		Sem elevador	5,377	5,974	6,572
		1.3.4- Padrão Superior	6,144	6,827	7,089
		Com elevador	7,090	7,410	7,983
2. COMERCIAL, SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.3.5- Padrão Fino	7,984	8,683	9,551
		1.3.6- Padrão Luxo	2,081	2,313	2,544
		Sem elevador	3,378	3,753	4,013
		2.1.2- Padrão Simples	3,742	4,158	4,573
		Com elevador	4,014	4,330	4,763
		2.1.3- Padrão Médio	4,745	5,273	5,767
		Sem elevador	5,206	5,784	6,363
		2.1.4- Padrão Superior	5,768	6,371	7,072
		Com elevador	7,073	7,929	8,722
		2.1.5- Padrão Fino	10,795	11,995	13,194
		2.1.6- Padrão Luxo			

Avaliando (Pa) = 3,533

Estado do avaliando = Estado "C" (Regular)

Depreciação (Vide Anexo II - Memória de Cálculos e Anexo III - Tabelas Auxiliares):

Método: através da tabela de Ross-Heidecke - DEPRECIAÇÃO FÍSICA.

VIDA ÚTIL	60 anos
VIDA CONSIDERADA	29 anos

KD = 0,643

DIOGENES ALBERTO CASTRO
 CREA/SP 0601784987
 IBAPE/SP 648

10 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Quanto ao desempenho de mercado é considerado recessivo devido ao atual momento econômico e político do País, apresentando regular liquidez em médio prazo.

Desempenho do Mercado	:	(X)	recessivo	()	normal	()	aquecido
Absorção Pelo Mercado	:	()	rápida	(X)	demorada*	()	difícil
Número de Ofertas	:	(X)	alto	()	médio	()	baixo
Liquidez	:	()	alta	(X)	média	()	baixa

*Estimada em 24 meses

PONTOS NEGATIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

NÃO FORAM NOTADOS

PONTOS POSITIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

NÃO FORAM NOTADOS

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

11 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. – QUANTO AO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO - APARTAMENTO

11.1.1. – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** para o presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.3 DA NORMA:

Item	Descrição	III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto à todos os fatores analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 8, 9 e Anexo II

Item	Descrição	III	II	I
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
Pontos		3	2	1

Vide Anexo II - Memória de Cálculos do Apartamento

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

Item	Descrição	III	II	I
3	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
Pontos		3	2	1

Vide Anexo II - Memória de Cálculos do Apartamento

Item	Descrição	III	II	I
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
Pontos		3	2	1
	^a No Caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			

Vide Anexo II - Memória de Cálculos do Apartamento

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

Fatores Utilizados:

- 1) Fator Oferta:
Ajuste máximo de 10,00% - nível 3
- 2) Tranposição:
Ajuste máximo de 0,00% - nível 3
- 3) Conservação:
Ajuste máximo de 5,62% - nível 3
- 4) Fator de Correção de Área:
Ajuste máximo de 4,04% - nível 3

Conjunto de fatores

Média Aritmética Simples – sem utilização de fatores: R\$ 3.454,72 /m²
Média Aritmética Final – com a utilização de fatores: R\$ 3.096,35 /m²

Diferença percentual: 11,57% - Nível 3

TOTAL	9
--------------	----------

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - VALOR DO APARTAMENTO

Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores conforme NBR 14.653-2 da ABNT

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TOTAL	9
--------------	----------

ENQUADRAMENTO NO GRAU III:

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU III: NÃO

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU III: SIM

ENQUADRAMENTO NO GRAU II:

ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU II: SIM

ENQUADRAMENTO NO GRAU I:

ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU I: SIM

COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUÍMOS QUE O PRESENTE TRABALHO POSSUI GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

DIOGENES ALBERTO CASTRO
 CREA/SP 0601784987
 IBAPE/SP 648

11.1.2. – GRAU DE PRECISÃO DO IMÓVEL - APARTAMENTO

Conforme orientação da NBR 14.653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte GRAU DE PRECISÃO para o presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.4 DA NORMA:

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Através da Estatística Descritiva, com a Distribuição “t” de Student, calcularemos o intervalo de confiança:

$$X \text{ mínimo} = \text{Média Saneada} - t_c \cdot s / n^{1/2}$$

$$X \text{ mínimo} = \text{R\$ } 3.025,85$$

$$\text{média saneada} = 3.096,35$$

$$t_c = 1,53$$

$$s = 102,83$$

$$n = 4,00$$

$$X \text{ máximo} = \text{Média Saneada} + t_c \cdot s / n^{1/2}$$

$$X \text{ máximo} = \text{R\$ } 3.166,85$$

$$\text{Calculo da Amplitude: } A = \text{R\$ } 3.166,85 - \text{R\$ } 3.025,85 = \text{R\$ } 140,99 / \text{m}^2$$

$$\text{Amplitude / Média Aritmética} = 140,99 / 3.096,35 = \mathbf{4,55\%}$$

COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUÍMOS QUE O PRESENTE TRABALHO POSSUI GRAU DE PRECISÃO III

RESUMO GERAL DA ESPECIFICAÇÃO DO APARTAMENTO

GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU DE PRECISÃO III

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

12 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

ANÁLISE E VERIFICAÇÃO DA AMOSTRA DO APARTAMENTO AVALIANDO

TABELA RESUMO PARA VENDA DO VALOR UNITÁRIO

Tabela Resumo dos Unitários (sem fator área)				
Elemento nº	Área útil (m²)	Unitário de Partida (R\$/m²)	Unitário Final (R\$/m²)	Verificação da amostra (R\$/m²)
1	54,20	2.952,03	3.117,13	3.117,13
2	54,60	3.479,85	3.037,71	3.037,71
3	54,65	2.927,72	2.999,20	2.999,20
4	67,00	3.283,58	3.064,19	3.064,19
5	46,00	4.630,43	3.263,54	3.263,54
Resultado preliminar da pesquisa analisada				
	Média aritmética		3.096,35	3.454,72
	Desvio padrão		102,83	
	Coef. de variação		3,32%	
	Limite inferior		2.167,45	
	Limite superior		4.025,26	
Resultado final após saneamento da pesquisa				
	Média saneada		3.096,35	
	Desvio padrão		102,83	
	Coef. de variação		3,32%	
Vu* =		3.096,35 / m²		
*Valor unitário do m² de apartamento homogeneizado				

OBS.: As condições de homogeneização e valores utilizados para a avaliação do apartamento encontra-se discriminado em Anexo II (Memória de Cálculos)

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

12.1. - VALOR DE MERCADO - APARTAMENTO AVALIANDO

Endereço	Apartamento bloco nº 10, apto. nº 01 - Av. Caramuru, 2600
Bairro	Jardim Sumaré
Município	Ribeirão Preto / SP

ÁREA ÚTIL HOMOGENEIZADA (M²)	VU (R\$ / m²)	VALOR TOTAL DO APARTAMENTO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
54,25	3.096,35	R\$ 167.976,99	R\$ 168.000,00
R\$ 168.000,00			
CENTO E SESENTA E OITO MIL REAIS			

Valor de Mercado: vide Anexo II - Memória de Cálculos

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

13 - CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Conclui-se que o valor de mercado total do apartamento nº. 01, bl. nº 10 do Cond. Residencial Alto da Boa Vista Moema, com uma vaga descoberta, situado à Av. Caramuru nº. 2600 - Jardim Sumare, nesta cidade de Ribeirão Preto/SP, é de em números redondos, **R\$ 168.000,00 (Cento e sessenta e oito mil reais), em valores de fevereiro de 2020.**

Encerra-se o presente Laudo de Avaliação que é composto por 19 folhas numeradas e timbradas, de um só lado, contendo 04 Anexos (Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliado; Memória de Cálculos do Imóvel Avaliado; Tabelas Auxiliares e Implantação do Imóvel na Quadra).

Ribeirão Preto, 26 de fevereiro de 2020.

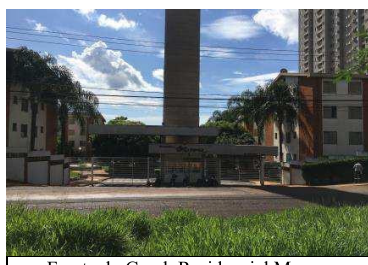
Diogenes Alberto Castro
CREA/SP nº. 0601784987
IBAPE/SP nº. 648

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

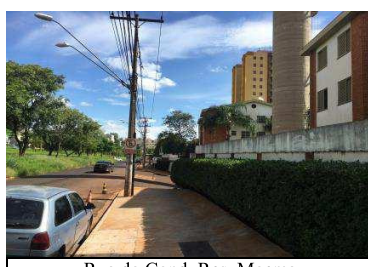
APARTAMENTO N. 01 - COND. RESIDENCIAL A.B.V MOEMA (Av. Caramuru, 2600)



Frete do Cond. Residencial Moema



Numeração predial



Rua do Cond. Res. Moema



Estacionamento do Condomínio



Numeração predial do bloco 10



Bloco 10



Apartamento Avaliando - 01



Vaga de garagem do apto. avaliando

DIOGENES ALBERTO CASTRO
 RFO 046
 CREA/SP 0601784987
 IBAPE/SP 648



Salão de festas do Edifício



Área de churrasqueiras



Piscina 1 do Cond. Res. Moema



Piscina 2 do Cond. Res. Moema

ANEXO II - MEMÓRIA DE CÁLCULOS VALOR DE VENDA APARTAMENTO
APTO. 01 - Condomínio Residencial Alto da Boa Vista Moema

Dados do imóvel avaliando						
Índice Fiscal/local	Idade em anos	Estado da Conservação	Padrão construtivo	Andar do Apto	Nº. de vagas de garagem	
					Coberta	Descoberta
100,00	28	C	3,533			1
Áreas (m²)				Parâmetros		
Útil interna	Útil Externa	Comum	Garagem	Total		
54,250		99,648		153,90	KD =	0,643

Pesos para ponderação de áreas						
Útil Interna	Útil Externa	Comum	Garagem	Cobertura	Piscina	
1,000	0,500	1,000	1,000	1,000	1,000	

Áreas Ponderadas					
Útil Interna	Útil Externa	Comum	Garagem	Total	Utilizada para cálculo
54,250	0,000	99,648	0,000	153,898	54,250

Descrição do edifício						
Número de Pavimentos	Número de Subsolos	Número de Elevadores	Ar condicionado		Sistema de segurança	
			individual	central	incêndio	roubo
4	0	0	não	não	sim	sim

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Oferta Fo	taxa mensal de juros	Percentual de influência dos fatores de homogeneização				
		Padrão	Idade	F. Área	F. Andar	Atualização
0,90	1,00%	100%	100%	100%	0%	100%

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO APARTAMENTO				
Padrão Economico		2,473	2,748	3,023
Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837
Padrão Simples	Com elevador	3,562	3,958	4,354
Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
Padrão Médio	Com elevador	4,568	5,075	5,583
Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
Padrão Superior	Com elevador	6,144	6,827	7,089
Padrão Fino		7,090	7,410	7,983
Padrão Luxo		7,984	8,638	9,551

Mês/Ano	Índice mês	Acumulado
fev/20	1,0000	1,0000
Data Base		

DIOGENES ALBERTO CASTRO 106
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

ELEMENTO 01

Endereço:	Av. Caramuru, 2600, bl 04, apto. 12, Ribeirão Preto / SP
Tipo imóvel:	2 dormitórios, 1 vaga de garagem
Fonte:	Sr. Paulo (Portaria) - (16) 3914-1667

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	transação em 11/2019		Fator of.	1,00		
Índices Fiscais/Locais		Área(s) em m²				Número de
Determinado	Remanejado	Útil	Comum	Garagem	Total	vagas
100,00	100,00	54,200	99,600		54,200	1
					Estado	
Preço/Entrada	Prestação	Número de	Data de	Índice do	c	Andar do
R\$	R\$	parcelas	referência	Padrão	Idade	Apto
160.000,00	0,00	0	20/fev/20	3,533	30	
padrão simples sem elevador - limite médio			Expoente do fator área		0,25	
Áreas (m²)		Parcela ref.	Preço à vista	Fator	Fator	Ponderação
Útil	Construída	prestações	considerado	conserv. Kd	atualiz.: Fa	do andar
54,20	54,20	0,00	160.000,00	0,6090	0,0000	#N/D

Unitário de partida (área útil)	Vup.....	2.952,0300
Fator oferta	Fo.....	0,0000
Fator transposição	Ftr.....	0,0000
Fator padrão	Fp.....	0,0000
Fator conservação:	Fd.....	165,7790
Fator atualização	Fa.....	0,0000
Fator área:	F. área.....	-0,6804

Vuf (área útil)	R\$	3.117,13 /m²
------------------------	------------	---------------------



DIOGENES ALBERTO CASTRO 107
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

ELEMENTO 02

Endereço:	Av. Caramuru, 2600, Bl. 01, apto. 22, Ribeirão Preto / SP
Tipo imóvel:	2 dormitórios, 1 vaga de garagem
Fonte:	Sr. Paulo (Portaria) - (16) 3914-1667

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	oferta	Fator of.		0,90		
Índices Fiscais/Locais		Área(s) em m²				Número de
Determinado	Remanejado	Útil	Comum	Garagem	Total	vagas
100,00	100,00	54,600			54,600	1
					Estado	
Preço/Entrada R\$	Prestação R\$	Número de parcelas	Data de referência	Índice do Padrão	c	Andar do
					Idade	Apto
190.000,00	0,00	0	01/fev/20	3,533	25	
padrão simples sem elevador - limite médio						
Áreas (m²)		Parcela ref. prestações	Preço à vista considerado	Fator conserv. Kd	Fator atualiz.: Fa	Ponderação do andar
Útil	Construída					
54,60	54,60	0,00	190.000,00	0,6925	0,0000	

Unitário de partida (área útil)	Vup.....	3.479,8500
Fator oferta	Fo.....	-200,0000
Fator transposição	Ftr.....	0,0000
Fator padrão	Fp.....	0,0000
Fator conservação:	Fd.....	-247,7352
Fator atualização	Fa.....	0,0000
Fator área:	F. área.....	5,5991

Vuf (área útil)	R\$	3.037,71
------------------------	------------	-----------------



DIOGENES ALBERTO CASTRO 108
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

ELEMENTO 03

Endereço:	Av. Caramuru, 2600, bl 05, apto. 11, Ribeirão Preto / SP
Tipo imóvel:	2 dormitórios, 1 vaga de garagem
Fonte:	Sr. Paulo (Portaria) - (16) 3914-1667

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	transação dez/2019	Fator of.	1,00
------------	--------------------	-----------	------

Índices Fiscais/Locais		Área(s) em m²				Número de
Determinado	Remanejado	Útil	Comum	Garagem	Total	vagas
100,00	100,00	54,650			54,650	1
						Estado
Preço/Entrada	Prestação	Número de	Data de	Índice do	c	Andar do
R\$	R\$	parcelas	referência	Padrão	Idade	Apto
160.000,00	0,00	0	01/fev/20	3,533	29	

padrão simples sem elevador - limite médio			Expoente do fator área		0,25	
Áreas (m²)		Parcela ref. prestações	Preço à vista considerado	Fator conserv. Kd	Fator atualiz.: Fa	Ponderação do andar
Útil	Construída					
54.65	54.65	0.00	160.000.00	0.6290	0.0000	#N/D

Unitário de partida (área útil)	Vup.....	2.927,7200
Fator oferta	Fo.....	0,0000
Fator transposição	Ftr.....	0,0000
Fator padrão	Fp.....	0,0000
Fator conservação:	Fd.....	66,0948
Fator atualização	Fa.....	0,0000
Fator área:	F. área.....	5,3819

Vuf (área útil)	R\$	2.999,20
------------------------	------------	-----------------



DIOGENES ALBERTO CASTRO 109
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

ELEMENTO 04

Endereço:	Av. Caramuru, Cond Spazio Resplendor, COD V4285, Jardim Sumare, Ribeirão Preto / SP
Tipo imóvel:	1 suíte, 2 dormitórios, 1 vaga de garagem
Fonte:	Imovan Imoveis Eireli - tel (16) 3329-8652

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	oferta	Fator of.		0,90		
Índices Fiscais/Locais		Área(s) em m²				Número de
Determinado	Remanejado	Útil	Comum	Garagem	Total	vagas
100,00	100,00	67,000			67,000	1
					Estado	
Preço/Entrada R\$	Prestação R\$	Número de parcelas	Data de referência	Índice do Padrão	c	Andar do
					Idade	Apto
220.000,00	0,00	0	01/fev/20	3,533	27	
padrão simples sem elevador - limite médio			Expoente do fator área		0,25	
Áreas (m²)		Parcela ref. prestações	Preço à vista considerado	Fator conserv. Kd	Fator atualiz.: Fa	Ponderação do andar
Útil	Construída					
67.00	67,00					
		0.00	220.000,00	0.6570	0.0000	#N/D

Unitário de partida (área útil)	Vup.....	3.283,5800
Fator oferta	Fo.....	-328,3580
Fator transposição	Ftr.....	0,0000
Fator padrão	Fp.....	0,0000
Fator conservação:	Fd.....	-68,9702
Fator atualização	Fa.....	0,0000
Fator área:	F. área.....	177,9362

Vuf (área útil)	R\$	3.064,19
------------------------	------------	-----------------



DIOGENES ALBERTO CASTRO 110
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

ELEMENTO 05

Endereço:	Av. Caramuru, 3402, COD 10413 -Jardim Sumare - Rib. Preto/SP
Tipo imóvel:	2 dormitórios, 1 vaga
Fonte:	Fortes Guimarães Imobiliária - tel (16) 3602-8000

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	oferta	Fator of.	0,90
------------	---------------	-----------	------

Índices Fiscais/Locais		Área(s) em m²				Número de vagas
Determinado	Remanejado	Útil	Comum	Garagem	Total	
100,00	100,00	46,000			46,000	1
\						Estado
Preço/Entrada R\$	Prestação R\$	Número de parcelas	Data de referência	Índice do Padrão	c	Andar do Apto
213.000,00	0,00	0	01/fev/20	3,533	20	

padrão simples sem elevador - limite médio			Expoente do fator área		0,25	
Áreas (m²)		Parcela ref. prestações	Preço à vista considerado	Fator conserv. Kd	Fator atualiz.: Fa	Ponderação do andar
Útil	Construída					
46,00	46,00	0,00	213.000,00	0,7610	0,0000	#N/D

Unitário de partida (área útil)	Vup.....	4.630,4300
Fator oferta	Fo.....	-463,0430
Fator transposição	Ftr.....	0,0000
Fator padrão	Fp.....	0,0000
Fator conservação:	Fd.....	-716,7735
Fator atualização	Fa.....	0,0000
Fator área:	F. área.....	-187,0767

Vuf (área útil)	R\$	3.263,54
------------------------	------------	-----------------



DIOGENES ALBERTO CASTRO 111
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

TABELA RESUMO DE VALORES			
Unitários com o uso do Fator Área			
Elemento	Áreas dos Apts (m²)	Unitários de partida	Unitários Finais
Nº	(útil)	(R\$/m²)	(R\$/m²)
1	54,20	2.952,03	3.117,13
2	54,60	3.479,83	3.037,71
3	54,65	2.927,72	2.999,20
4	67,00	3.283,58	3.064,19
5	46,00	4.630,43	3.263,54

Resultado preliminar da pesquisa			
Homogeneização por área útil		Homogeneização por área útil	
Média aritmética		Média aritmética	3.096,35
Desvio padrão		Desvio padrão	102,83
Coef. de variação		Coef. de variação	3,32%
Limite inferior		Limite inferior	2.167,45
Limite superior		Limite superior	4.025,26
Elemento	Verificação da amostra		
Nº	unitário por área útil (R\$/m²)		
1	3.117,13	3.117,13	
2	3.037,71	3.037,71	
3	2.999,20	2.999,20	
4	3.064,19	3.064,19	
5	3.263,54	3.263,54	

Resultado final após saneamento da pesquisa		
Média saneada	Média saneada (R\$/m²)	3.096,35
Desvio padrão	Desvio padrão	102,83
Coef. de variação	Coef. de variação	3,32%

Vu = R\$	3.096,35	/m² de área útil
Vu = R\$	3.096,35	/m² de área útil

Crítério Student

PARA DADOS INFERIORES A 30 UNIDADES 5 elementos
GRAUS DE LIBERDADE = n - 1 4
NIVEL DE CONFIANÇA T090 t 1,533

LIMITES DE CONFIANÇA: Média Saneada superior 3166,85
inferior 3025,85

--

DIOGENES ALBERTO CASTRO 112
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

AVALIAÇÃO

Áreas (m²)				Parâmetros		
Útil Interna	Útil Externa	Comum	Garagem	Total		
54,25	0,00	99,648	0,000	153,898	KD =	0,643

Descrição do edifício						
Número de Pavimentos	Número de Subsolos	Número de Elevadores	Ar condicionado		Sistema de segurança	
			janela	central	incêndio	roubo
4	0	0	não	não	sim	sim

CÁLCULO DO VALOR DE VENDA: VI

VI = R\$	167.976,99	valor obtido com o uso da área útil
----------	------------	-------------------------------------

VALOR FINAL EM NÚMEROS REDONDOS

VALOR DO APTO = R\$	168.000,00
CENTO E SESENTA E OITO MIL REAIS	

DIÓGENES ALBERTO CASTRO
 CREA/SP 0601784987
 IBAPE/SP 648

ANEXO III - TABELAS AUXILIARES

Sendo:

- 1 = a) novo
- 1,5 = b) entre novo e regular
- 2 = c) regular
- 2,5 = d) entre regular e reparos simples
- 3 = e) reparos simples
- 3,5 = f) entre reparos simples e importantes
- 4 = g) reparos importantes
- 4,5 = h) entre reparos importantes e sem valor
- 5 = i) sem valor

Tabela de Vida útil e residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SINPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

DIÓGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

TABELA DE ROSS-HEIDECHE - Depreciação Física - Fator "k" e Vida Útil e res.								
%	a	b	c	d	e	f	g	h
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
2,50	1,29	1,32	3,77	9,27	19,13	38,13	53,23	75,48
3,00	1,55	1,58	4,03	9,52	19,35	36,95	53,35	75,55
3,50	1,82	1,85	4,29	9,76	19,58	35,78	53,48	75,63
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
4,50	2,36	2,39	4,82	10,25	20,03	34,78	53,73	75,78
5,00	2,63	2,66	5,09	10,50	20,25	34,95	53,85	75,85
5,50	2,91	2,94	5,35	10,75	20,48	35,13	53,98	75,93
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
6,50	3,47	3,50	5,90	11,28	20,93	35,50	54,23	76,08
7,00	3,75	3,78	6,18	11,55	21,15	35,70	54,35	76,15
7,50	4,04	4,07	6,45	11,83	21,38	35,90	54,48	76,23
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
8,50	4,62	4,65	7,02	12,38	21,85	36,30	54,75	76,38
9,00	4,91	4,94	7,31	12,65	22,10	36,50	54,90	76,45
9,50	5,21	5,24	7,59	12,93	22,35	36,70	55,05	76,53
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
10,50	5,81	5,84	8,18	13,48	22,85	37,10	55,35	76,68
11,00	6,11	6,14	8,48	13,75	23,10	37,30	55,50	76,75
11,50	6,42	6,45	8,77	14,03	23,35	37,50	55,65	76,83
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
12,50	7,04	7,07	9,38	14,58	23,85	37,90	55,95	76,98
13,00	7,35	7,38	9,69	14,85	24,10	38,10	56,10	77,05
13,50	7,67	7,70	9,99	15,13	24,35	38,30	56,25	77,13
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
14,50	8,31	8,34	10,63	15,70	24,88	38,73	56,55	77,28
15,00	8,63	8,66	10,95	16,00	25,15	38,95	56,70	77,35
15,50	8,96	8,99	11,28	16,30	25,43	39,18	56,85	77,43
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
16,50	9,61	9,63	11,93	16,90	25,98	39,63	57,15	77,58
17,00	9,94	9,96	12,25	17,20	26,25	39,85	57,30	77,65
17,50	10,27	10,28	12,58	17,50	26,53	40,08	57,45	77,73
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
18,50	10,95	10,95	13,23	18,13	27,08	40,68	57,78	77,90
19,00	11,30	11,30	13,55	18,45	27,35	41,05	57,95	78,00
19,50	11,65	11,65	13,88	18,78	27,63	41,43	58,13	78,10
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
20,50	12,35	12,35	14,55	19,43	28,20	41,90	58,48	78,28
21,00	12,70	12,70	14,90	19,75	28,50	42,00	58,65	78,35
21,50	13,05	13,05	15,25	20,08	28,80	42,10	58,83	78,43
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
22,50	13,78	13,78	15,95	20,75	29,40	42,43	59,15	78,60
23,00	14,15	14,15	16,30	21,10	29,70	42,65	59,30	78,70
23,50	14,53	14,53	16,65	21,45	30,00	42,88	59,45	78,80

Rua José Bianchi, 281 - Nova Ribeirânia - Ribeirão Preto / SP
CEP: 14.096-730 - TEL: (0**16) 3629.6090 ou (0**16) 98809.4562

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRPR20700673865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 004084-1-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 15:46, sob o número WRPR20702361054. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0027150-63.2018.8.26.0506 e código InvTr2k4.

DIÓGENES ALBERTO CASTRO
 CREA/SP 0601784987
 IBAPE/SP 648

24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
24,50	15,28	15,28	17,38	22,13	30,60	43,35	59,80	79,00
25,00	15,65	15,65	17,75	22,45	30,90	43,60	60,00	79,10
25,50	16,03	16,03	18,13	22,78	31,20	43,85	60,20	79,20
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
26,50	16,78	16,78	18,88	23,48	31,83	44,38	60,58	79,38
27,00	17,15	17,15	19,25	23,85	32,15	44,65	60,75	79,45
27,50	17,53	17,53	19,63	24,23	32,48	44,93	60,93	79,53
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
28,50	18,30	18,30	20,38	24,95	33,13	45,45	61,28	79,70
29,00	18,70	18,70	20,75	25,30	33,45	45,70	61,45	79,80
29,50	19,10	19,10	21,13	25,65	33,78	45,95	61,63	79,90
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
30,50	19,90	19,90	21,90	26,38	34,43	46,48	62,00	80,10
31,00	20,30	20,30	22,30	26,75	34,75	46,75	62,20	80,20
31,50	20,70	20,70	22,70	27,13	35,08	47,03	62,40	80,30
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
32,50	21,53	21,53	23,50	27,88	35,75	47,58	62,80	80,50
33,00	21,95	21,95	23,90	28,25	36,10	47,85	63,00	80,60
33,50	22,38	22,38	24,30	28,63	36,45	48,13	63,20	80,70
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
34,50	23,23	23,23	25,13	29,38	37,13	48,68	63,60	80,93
35,00	23,65	23,65	25,55	29,75	37,45	48,95	63,80	81,05
35,50	24,08	24,08	25,98	30,13	37,78	49,23	64,00	81,18
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
36,50	24,93	24,93	26,83	30,93	38,48	49,80	64,40	81,40
37,00	25,35	25,35	27,25	31,35	38,85	50,10	64,60	81,50
37,50	25,78	25,78	27,68	31,78	39,23	50,40	64,80	81,60
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
38,50	26,85	26,85	28,55	32,60	39,95	51,00	65,23	81,80
39,00	27,50	27,50	29,00	33,00	40,30	51,30	65,45	81,90
39,50	28,15	28,15	29,45	33,40	40,65	51,60	65,68	82,00
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
40,50	29,08	29,05	30,33	34,23	41,38	52,20	66,10	82,23
41,00	29,35	29,30	30,75	34,65	41,75	52,50	66,30	82,35
41,50	29,63	29,55	31,18	35,08	42,13	52,80	66,50	82,48
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
42,50	30,35	30,28	32,05	35,93	42,88	53,43	66,93	82,73
43,00	30,80	30,75	32,50	36,35	43,25	53,75	67,15	82,85
43,50	31,25	31,23	32,95	36,78	43,63	54,08	67,38	82,98
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
44,50	32,18	32,18	33,85	37,63	44,40	54,70	67,83	83,20
45,00	32,65	32,65	34,30	38,05	44,80	55,00	68,05	83,30
45,50	33,13	33,13	34,75	38,48	45,20	55,30	68,28	83,40
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
46,50	34,10	34,08	35,68	39,35	46,00	55,93	68,73	83,63

DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

47,00	34,60	34,55	36,15	39,80	46,40	56,25	68,95	83,75
47,50	35,10	35,03	36,63	40,25	46,80	56,58	69,18	83,88
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
48,50	36,08	36,00	37,60	41,18	47,60	57,23	69,65	84,13
49,00	36,55	36,50	38,10	41,65	48,00	57,55	69,90	84,25
49,50	37,03	37,00	38,60	42,13	48,40	57,88	70,15	84,38
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
50,50	38,00	38,00	39,80	42,95	49,23	58,55	70,63	84,63
51,00	38,50	38,50	40,50	43,30	49,65	58,90	70,85	84,75
51,50	39,00	39,00	41,20	43,65	50,08	59,25	71,08	84,88
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
52,50	40,03	40,03	42,18	44,58	50,90	59,95	71,55	85,13
53,00	40,55	40,55	42,45	45,15	51,30	60,30	71,80	85,25
53,50	41,08	41,08	42,73	45,73	51,70	60,65	72,05	85,38
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
54,50	42,13	42,13	43,53	46,78	52,55	61,35	72,55	85,63
55,00	42,65	42,65	44,05	47,25	53,00	61,70	72,80	85,75
55,50	43,18	43,18	44,58	47,73	53,45	62,05	73,05	85,88
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
56,50	44,23	44,23	45,63	48,70	54,33	62,75	73,55	86,15
57,00	44,75	44,75	46,15	49,20	54,75	63,10	73,80	86,30
57,50	45,28	45,28	46,68	49,70	55,18	63,45	74,05	86,45
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
58,50	46,55	46,55	47,73	50,70	56,05	64,18	74,55	86,73
59,00	47,30	47,30	48,25	51,20	56,50	64,55	74,80	86,85
59,50	48,05	48,05	48,78	51,70	56,95	64,93	75,05	86,98
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
60,50	49,15	49,15	49,85	52,70	57,85	65,65	75,33	87,25
61,00	49,50	49,50	50,40	53,20	58,30	66,00	75,35	87,40
61,50	49,85	49,85	50,95	53,70	58,75	66,35	75,38	87,55
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
62,50	50,78	50,78	52,05	54,73	59,68	67,10	75,93	87,83
63,00	51,35	51,35	52,60	55,25	60,15	67,50	76,45	87,95
63,50	51,93	51,93	53,15	55,78	60,63	67,90	76,98	88,08
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
64,50	53,08	53,08	54,25	56,83	63,08	68,68	77,78	88,35
65,00	53,65	53,65	54,80	57,35	65,05	69,05	78,05	88,50
65,50	54,23	54,23	55,35	57,88	67,03	69,43	78,33	88,65
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
66,50	55,38	55,38	56,48	58,95	67,98	70,20	78,88	88,95
67,00	55,95	55,95	57,05	59,50	66,95	70,60	79,15	89,10
67,50	56,53	56,53	57,63	60,05	65,93	71,00	79,43	89,25
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
68,50	57,70	57,70	58,78	61,15	65,38	71,78	79,98	89,65
69,00	58,30	58,30	59,35	61,70	65,85	72,15	80,25	89,90

DIÓGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

69,50	58,90	58,90	59,93	62,25	66,33	72,53	80,53	90,15
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
70,50	60,18	60,18	61,10	63,35	67,30	73,33	81,08	90,53
71,00	60,85	60,85	61,70	63,90	67,80	73,75	81,35	90,65
71,50	61,53	61,53	62,30	64,45	68,30	74,18	81,63	90,78
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
72,50	62,75	62,75	63,50	65,58	69,30	75,00	82,20	90,98
73,00	63,30	63,30	64,10	66,15	69,80	75,40	82,50	91,05
73,50	63,85	63,85	64,70	66,73	70,30	75,80	82,80	91,13
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
74,50	65,03	65,03	65,90	67,88	71,33	76,63	83,40	91,35
75,00	65,65	65,65	66,50	68,45	71,85	77,05	83,70	91,50
75,50	66,28	66,28	67,10	69,03	72,38	77,48	84,00	91,65
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
76,50	67,53	67,53	68,83	70,18	73,40	80,83	84,60	91,95
77,00	68,15	68,15	69,95	70,75	73,90	83,75	84,90	92,10
77,50	68,78	68,78	71,08	71,33	74,40	86,68	85,20	92,25
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
78,50	70,05	70,05	72,33	72,50	75,45	87,53	85,80	92,58
79,00	70,70	70,70	72,45	73,10	76,00	85,45	86,10	92,75
79,50	71,35	71,35	72,58	73,70	76,55	83,38	86,40	92,93
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
80,50	72,65	72,65	73,35	74,90	77,63	81,73	87,03	93,25
81,00	73,30	73,30	74,00	75,50	78,15	82,15	87,35	93,40
81,50	73,95	73,95	74,65	76,10	78,68	82,58	87,68	93,55
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
82,50	75,28	75,28	75,93	77,30	79,75	83,38	88,30	93,88
83,00	75,95	75,95	76,55	77,90	80,30	83,75	88,60	94,05
83,50	76,63	76,63	77,18	78,50	80,85	84,13	88,90	94,23
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
84,50	77,98	77,98	78,48	79,73	81,95	85,03	89,53	94,55
85,00	78,65	78,65	79,15	80,35	82,50	85,55	89,85	94,70
85,50	79,33	79,33	79,83	80,98	83,05	86,08	90,18	94,85
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
86,50	80,68	80,68	81,18	82,23	84,15	87,08	90,83	95,18
87,00	81,35	81,35	81,85	82,85	84,70	87,55	91,15	95,35
87,50	82,03	82,03	82,53	83,48	85,25	88,03	91,48	95,53
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
88,50	83,40	83,40	83,88	84,75	86,38	88,95	92,13	95,88
89,00	84,10	84,10	84,55	85,40	86,95	89,40	92,45	96,05
89,50	84,80	84,80	85,23	86,05	87,53	89,85	92,78	96,23
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
90,50	86,20	86,20	86,58	87,35	88,68	90,78	93,45	96,58

DIÓGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

91,00	86,90	86,90	87,25	88,00	89,25	91,25	93,80	96,75
91,50	87,60	87,60	87,93	88,65	89,83	91,73	94,15	96,93
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
92,50	89,03	89,03	89,30	89,95	91,00	92,68	94,83	97,28
93,00	89,75	89,75	90,00	90,60	91,60	93,15	95,15	97,45
93,50	90,48	90,48	90,70	91,25	92,20	93,63	95,48	97,63
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
94,50	91,93	91,93	92,10	92,58	93,38	94,58	96,15	97,98
95,00	92,65	92,65	92,80	93,25	93,95	95,05	96,50	98,15
95,50	93,38	93,38	93,50	93,93	94,53	95,53	96,85	98,33
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
96,50	94,83	94,83	94,93	95,28	95,73	96,50	97,40	98,83
97,00	95,55	95,55	95,65	95,95	96,35	97,00	97,60	99,15
97,50	96,28	96,28	96,38	96,63	96,98	97,50	97,80	99,48
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
98,50	97,75	97,75	97,83	97,98	98,20	98,50	98,50	99,85
99,00	98,50	98,50	98,55	98,65	98,80	99,00	99,00	99,90
99,50	99,25	99,25	99,28	99,33	99,40	99,50	99,50	99,95
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

DIOGENES ALBERTO CASTRO
 RFO 019
 CREA/SP 0601784987
 IBAPE/SP 648

ANEXO IV – IMPLANTAÇÃO DO COND. RESIDENCIAL ALTO DA BOA VISTA MOEMA
AVENIDA CARAMURU, n° 2600



Rua José Bianchi, 281 - Nova Ribeirânia - Ribeirão Preto / SP
 CEP: 14.096-730 – TEL: (0**16) 3629.6090 ou (0**16) 98809.4562

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRPR20700673865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 004084-1-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 15:46, sob o número WRPR20702361054. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0027150-63.2018.8.26.0506 e código InvTr2k4.

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de
Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

Cumprimento de sentença

Processo n. 0027150-63.2018.8.26.0506

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALTO DA BOA VISTA - MOEMA, já qualificado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, via de seus procuradores e advogados que assinam a presente, nos autos do **CUMPRIMENTO DA SENTENÇA** contra **NELSON CINTRA FARIA FILHO** e **MARIA CLARICE SOARES CONTRA FARIA** para, em atendimento a r. decisão de fls. 293, dizer o que segue:

Atualização avaliação imobiliária (fls.105)

IMÓVEL: APARTAMENTO 142 VALOR TOTAL DO APARTAMENTO AVALIANDO / DATA BASE	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	R\$ 168.000,00
EXTENSO	CENTO E SESENTA E OITO MIL REAIS
DATA-BASE	fevereiro/2020
O valor do apartamento avaliando é de R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), em valores de fevereiro de 2020.	

Atualização: R\$ 168.000,00 : 73,147099 (fev/20) x
94,638077 (abr/24) = Resultado: **R\$ 217.359,22**

Valor do débito atual

Conforme planilha inclusa, o débito exequendo totaliza nesta data a quantia de **R\$ 26.404,61**.

Posto isso, em atendimento a r. decisão de fls. 293, requer a juntada das inclusas informações e documentos para os ulteriores fins de direito.

Nestes termos,
pede deferimento.
Ribeirão Preto, 23 de abril de 2024.

MARLUS GAVIOLLI COSTA
OAB/SP 216.305

MATHEUS COUTO BENEDETTI
OAB/SP 232.262