



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

PROCESSO Nº 1010537-64.2019.8.26.0554

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial**, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HABITAT**, em face de **EVANDRO SOARES DE MENEZES JÚNIOR**, 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. 231 dos autos.

Avaliação do apartamento situado na Rua Venezuela, nº510, Apto. nº141, 14º andar, do Edifício Habitat, Vila Assunção, Santo André - SP, matriculado sob nº 34.110, no 1º CRI de Santo André – SP.

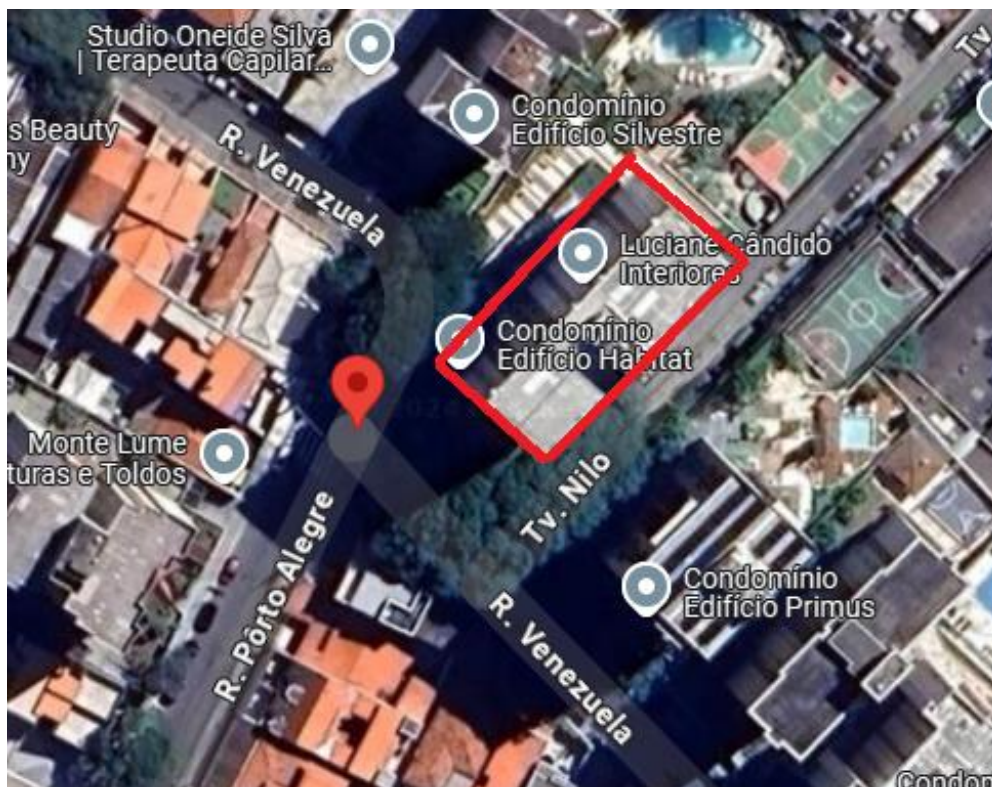




2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Venezuela, nº510, Apto. nº141, 14º andar, do Edifício Habitat, Vila Assunção, 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 34.110, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André - SP.

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA
34.110

FICHA
01

Santo André, 30 de Abril de 1982

IMÓVEL:— O apartamento nº.141, localizado no 14º andar, do -
"Edifício Habitat", sito à Rua Venezuela, nº.519, nesta cida -
de, contendo living com lavabo, hall interno, 04 (quatro) do -
mitórios, sendo um com banheiro privativo, um banheiro com -
pleto, copa, cozinha, área de serviço, despensa e WC de em -
pregada. Possui a área privativa de 193,55 metros quadrados,
área comum de 70,169 metros quadrados, perfazendo uma área -
total construída de 263,719 metros quadrados, correspondendo
lhe uma fração ideal no todo do terreno igual a 0,03125 ou -
61,59 metros quadrados, com direito ao uso de dois boxes de/
garagem. Considerando-se suas portas de entradas como frente,
confronta-se por esta, com o apartamento nº.140, hall social,
caixa do elevador de serviço, hall de serviço e caixa de esca -
darias; do lado direito, visto da frente, com o recuo do -
prédio em relação à Travessa Nilo; do lado esquerdo com o re -
cuo do Edifício em relação ao lote 144, Rua Venezuela, pro -
priedade de Auge Incorporadora de Imóveis Ltda.; e, nos fun -
dos com o recuo do Edifício em relação ao lote 145 da Tra -
vessa Nilo, propriedade de Carlos Chiamt e outros, ao lote -
77 da Avenida João Ramalho, nº.232, propriedade de José Apo -
lônio e em relação ao prédio nº.200 da Avenida João Ramalho.
O terreno onde se assenda o Edifício Habitat, assim se des -
creve e confronta:— mede 23,50 metros de frente para a Rua -
Venezuela; do lado direito de quem da rua olha para o terre -
no, mede 73,00 metros, onde confina com a Travessa Nilo; do/
lado esquerdo mede 71,40 metros, em dois segmentos, sendo o/
primeiro de 22,40 metros, onde confina com a Rua Venezuela e
o segundo de 49,00 metros, onde confina com o lote 144, Rua/
Venezuela, propriedade de Auge Incorporadora de Imóveis Ltda;
e, nos fundos, descreve três segmentos da seguinte forma:— o
primeiro mede 3,80 metros, medidos a partir do alinhamento -
da Travessa Nilo, onde confina com o lote 145, Travessa Nilo
propriedade de Carlos Chiarot e outros, o segundo mede 5,00/
metros, defletidos à esquerda do primeiro, onde confina com/
o lote 77, Avenida João Ramalho, nº.232, propriedade de José
Apolônio e o terceiro mede 33,50 metros, defletidos à direi -
ta do segundo, onde confina com o lote 77, mencionado acima/
e com o imóvel de classificação fiscal 05.134.084 a 143, Ave -
nida João Ramalho, nº.200, sendo que antigamente nos fundos/
confinava com o córrego Santa Casa, hoje canalizado, encer -
rando assim, uma área de 1.971,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIOS:— ROBISON NOALE, industrial, portador da C.I.-
RG./SP. nº.3.809.225, e sua mulher MARIA THEREZA NOALE, do -
lar, portadora da C.I. RG/SP nº.4.873.985, brasileiros, casa -
dos no regime da comunhão de bens antes da Lei do Divórcio,
residentes e domiciliados à Avenida Lino Jardim, nº.400, nes

...continua no verso...



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

MATRICULA
34.110

FICHA
01
VERSO

...continuação...

ta cidade, inscritos no CPF/MF sob o nº.463.326.188-68.

REGISTRO ANTERIOR:- R.2 e AV.05/M. 34.082.

O Oficial,

Carlos Roberto Rodrigues Pinto
(Carlos Roberto Rodrigues Pinto)

R.1/M 34.110, em 19 de abril de 2.000

Título prenotado sob nº 202474 aos 14/04/2000.

Doação

Por escritura de 07/04/2000, do 2º Tab. de Notas desta cidade Lq.790-Fls.002/005, os proprietários, ROBISON NOALE e s/mr. - MARIA THEREZA NOALE, CIC.nº 463.328.558-00, com a interveniência de Fabiano Noale, brasileiro, industrial, RG.nº 14.218.431 7, titular do CIC.nº 161.519.328-62, acompanhado de s/mr. Daniella Oliva Noale, brasileira, cirurgiã dentista, RG.nº 24.1 90.737-8, CIC.nº 248.679.168-03, com quem é casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, res. e dom.nesta cidade, na Rua Antonio Bastos, nº 115, aptº.92, -- transmitiram a título de Doação a seu filho, **ARNALDO NOALE -- NETO**, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador da RG nº 14.218.432-9, titular do CIC.nº 167.803.768-09, res. e dom nesta cidade, na Rua Venezuela, nº 519, aptº.141, pelo valor de R\$156.000,00, o imóvel objeto da matrícula.-

Gilson Humberto Guerra
Gilson Humberto Guerra

R.2, aos 31 de Julho de 2.003.-

Título prenotado sob nº. 231020 aos 29.07.2.003.-

Venda e compra

Por instrumento particular de 22.07.2.003, o proprietário acima mencionado e qualificado, transmitiu por venda para **RONALDO ELCHEMR KALAF** e s.mr. **RENATA PRIANTI KALAF**, brasileiros, - casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente ao - advento da Lei 6515-77, ele médico, RG 15.555.555-8, CPF 105.1

(continua na ficha 02)



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA
34.110

FICHA
02

Santo André, 31 de Julho de 2.003.-

....continuação da ficha 01....

(CPF 105.1)69.108-76; ela dentista, RG 11.812.996-X, CPF 118.997.598-08, res. e dom. nesta cidade, na Rua Catequese, nº. 1.121, aptº. 11; pelo valor de R\$200.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula, classificado na PMSA sob nº 05.134.179 VVR\$240.698,78.-

Ariovaldo Wosnik - escrevente autorizado

R.3, aos 31 de Julho de 2.003.-

Hipoteca

Por instrumento referido no R.2, UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A., com sede em São Paulo, SP; na Avenida Eusébio Matoso, nº. 891, CNPJ 33.700.394/0001-40, tornou-se credor de RONALDO ELCHEMR KALAF e s.mr. RENATA PRIANTI KALAF, da importância de R\$140.000,00, que lhe será restituída por meio de - 144 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de - R\$1.873,52, vencendo-se a primeira delas em 22.08.2.003, com taxa anual de juros nominal de 11,387%, efetiva de 12,000%, - demais condições constantes do título, microfilmado nesta data, recebendo o credor em garantia de primeira, única e especial hipoteca, o imóvel objeto da presente matrícula.-

Ariovaldo Wosnik - escrevente autorizado

Av. 04, aos 23 de abril de 2.012

Título prenotado sob nº. 334621 aos 04 de abril de 2.012.-

Cancelamento de hipoteca

Por instrumento particular de 22 de março de 2.012, UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A., autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. 03, na presente matrícula.-

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

MATRÍCULA
34.110

FOLHA
02

VERSO

R. 05, aos 15 de junho de 2.016

Título prenotado sob nº. 402634 aos 02 de junho de 2.016

Venda e compra

Por escritura de 31 de janeiro de 2.013, do 4º Tabelião de Notas desta cidade, livro 556, páginas 386/387, apresentada por certidão de 20 de maio de 2.016, RONALDO ELCHEMR KALAF e sua mulher RENATA PRIANT KALAF transmitiram por venda para **BETA 10 INCORPORAÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 12.695.231/0001-46, com sede na Avenida Pereira Barreto, nº. 1.395, 20 andar, sala 47, nesta cidade, pelo valor de R\$510.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula. Valor venal R\$522.687,28.

Daniela Guizarde Smerdel Soares – Escrevente Autorizada

Av. 06, aos 10 de novembro de 2.020

1110053310000AV6M3411020K

Título prenotado sob nº. 472108, aos 29 de outubro de 2.020.

Penhora

Por certidão passada aos 28 de outubro de 2.020, pelo 4º. Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Elisabete Maria de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 10105376420198260554, em que figura como exequente CONDOMINIO EDIFICIO HABITAT, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 53.711.883/0001-04; e como executado EVANDRO SOARES DE MENEZES JUNIOR, inscrito no CPF/MF sob nº. 588.888.708-06, cujo valor da dívida é R\$68.109,86, foi **penhorado** o imóvel da presente matrícula, de propriedade de Beta 10 Incorporação Ltda., sendo o executado Evandro Soares de Menezes Junior nomeado depositário do bem. (Responsabilidade patrimonial decretada por decisão judicial proferida aos 19/08/2020 – folhas 135).

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

Pag: 004/005
Certidão na última página



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP CERTIDÃO

Certifico e dou fê que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73. Santo André, data abaixo indicada.

O OFICIAL

As custas e emolumentos devidos por esta certidão já estão incluídas na data do documento a que se refere.



EM BRANCO

Certidão expedida em 11/11/2020. Certidão assinada digitalmente.
Para leitura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP: XIV, 12, "a").

Código de controle de certidão:



Selo Digital Nº 1110053C3034110C084107200

03411011112020



Pag.: 005/005



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
05	134	179



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 6408261
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70100000120Coe41110822

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 05.134.179, DE PROPRIEDADE DE ESMJ ADMINISTRACAO DE BENS LTDA, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA LOTEAMENTO VL STA TEREZA SITUADO A RUA VENEZUELA, 519 - APTO 141 BOX 141 EDIF.HABITAT SANTO ANDRÉ 09030-310 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE NOVEMBRO DE 2024.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	61,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	263,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	11.083,74	58.761,54
VALOR VENAL PRÉDIO	137.694,38	730.000,52
VALOR VENAL TOTAL	148.778,12	788.762,06

FMP EM 2024 = R\$ 5,3016

SANTO ANDRÉ, 20 DE NOVEMBRO DE 2024

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 08:41:22



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 12 de novembro de 2024, às 8:00 horas, à Rua Venezuela, nº510, Apto. nº141, 14º andar, do Edifício Habitat, Vila Assunção, Santo André – SP, ocasião em que a moradora não autorizou a entrada.

Assim, o signatário realizou a vistoria externa do imóvel, de acordo com o item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2.

A Perícia foi acompanhada pelo Sr. Pedro Marcio Almeida Santos e Gezival Almeida porteiro e zelador do condomínio, respectivamente.

3.1 – BENFEITORIAS

O imóvel avaliando encontra-se no **Edifício Habitat**.

3.1.1 – DO EDIFÍCIO

O Edifício constitui-se de prédio de uso residencial, escadarias de acesso aos pavimentos, 16 (dezesseis) pavimentos superiores para apartamentos, com 02 (dois) apartamentos por andar. Possui ainda, portaria, entrada social, piscina, quadra poliesportiva, playground e área de circulação.



3.1.2- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 141, objeto da presente avaliação, está localizado no 14º Andar, Edifício Habitat, contendo living com lavabo, hall interno, 04 (quatro) dormitórios, sendo (01) um com banheiro privativo, (01) um banheiro completo, copa, cozinha, área de serviço, despensa e WC de empregada e 02 (duas) vagas de garagem.

Possui a área privativa de 193,55 m², área comum de 70,169 m², perfazendo uma área total construída de 263,719 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do território igual a 0,03125 ou 61,59 m², com direito ao uso de 02 (dois) boxes de garagem.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 42 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:



Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2019**, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

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

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

3.2 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

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



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.

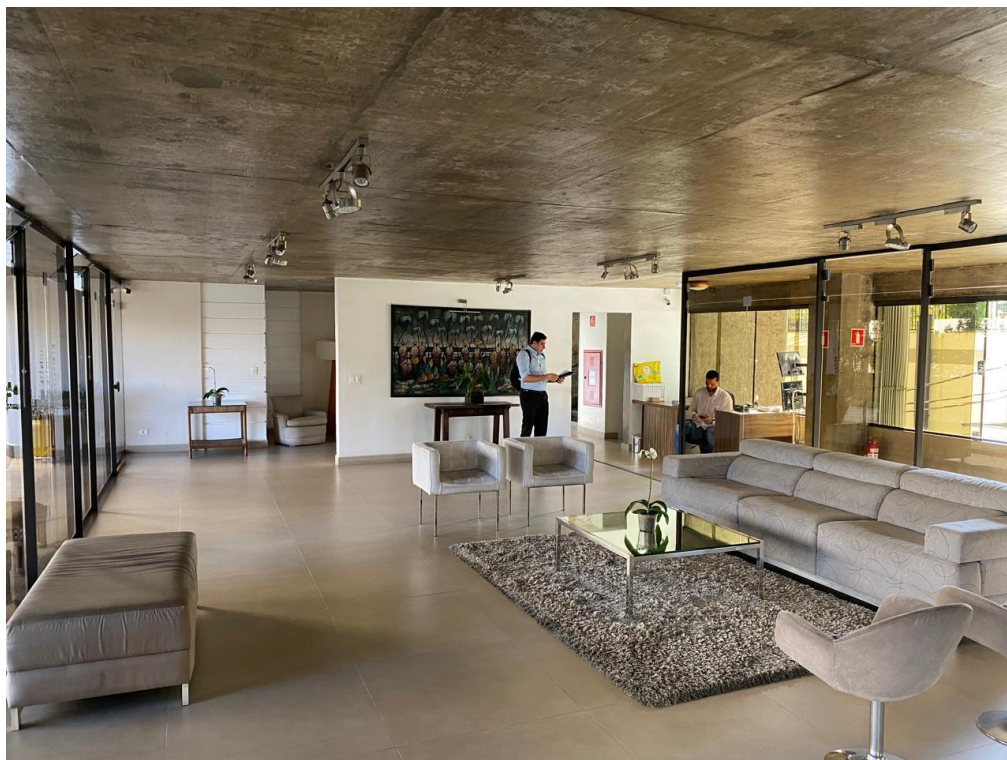
FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO.

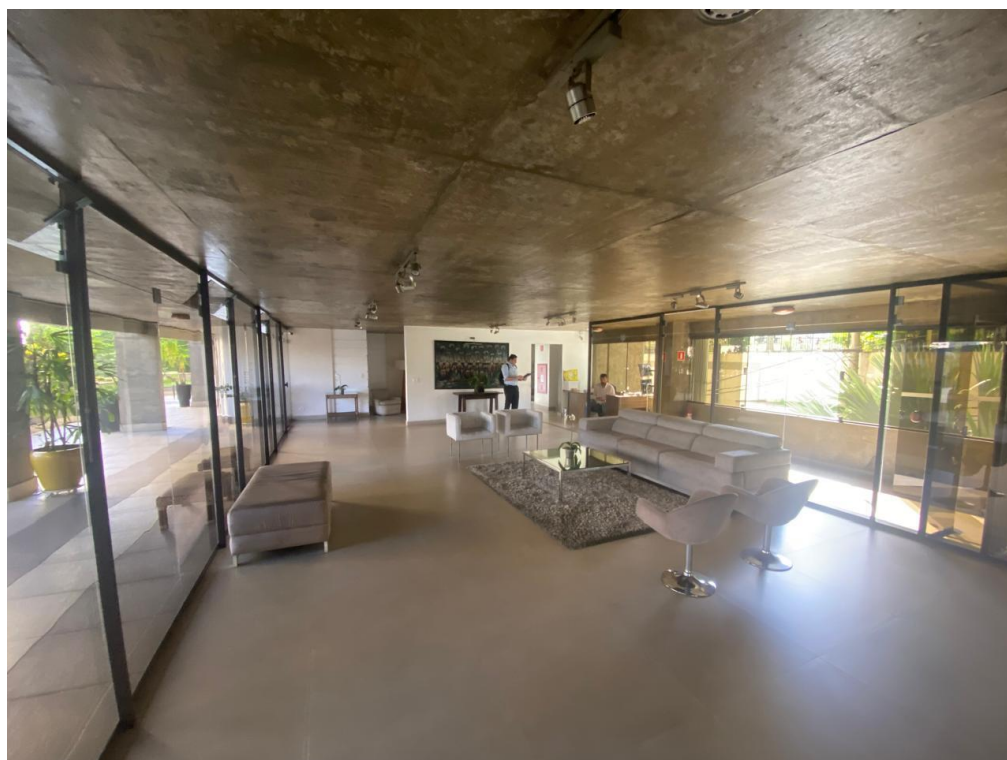


FOTO 05



VISTA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO.

FOTO 06



OUTRA VISTA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO.

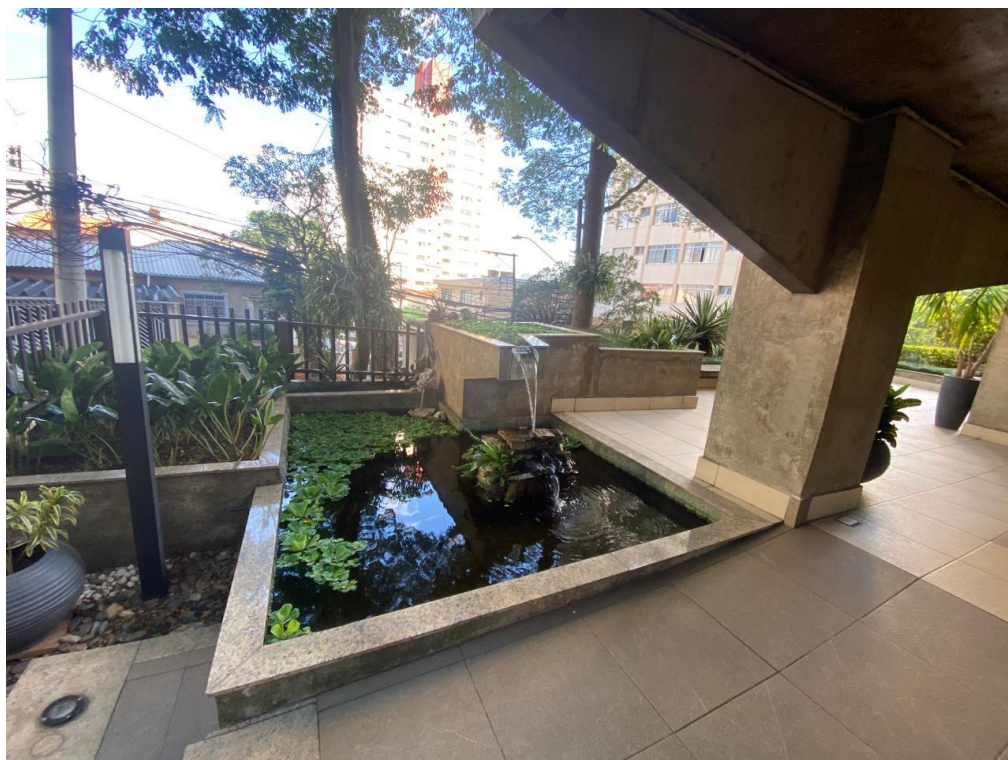


FOTO 07



VISTA DA LATERAL DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO.

FOTO 08



OUTRA VISTA DA LATERAL DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO.

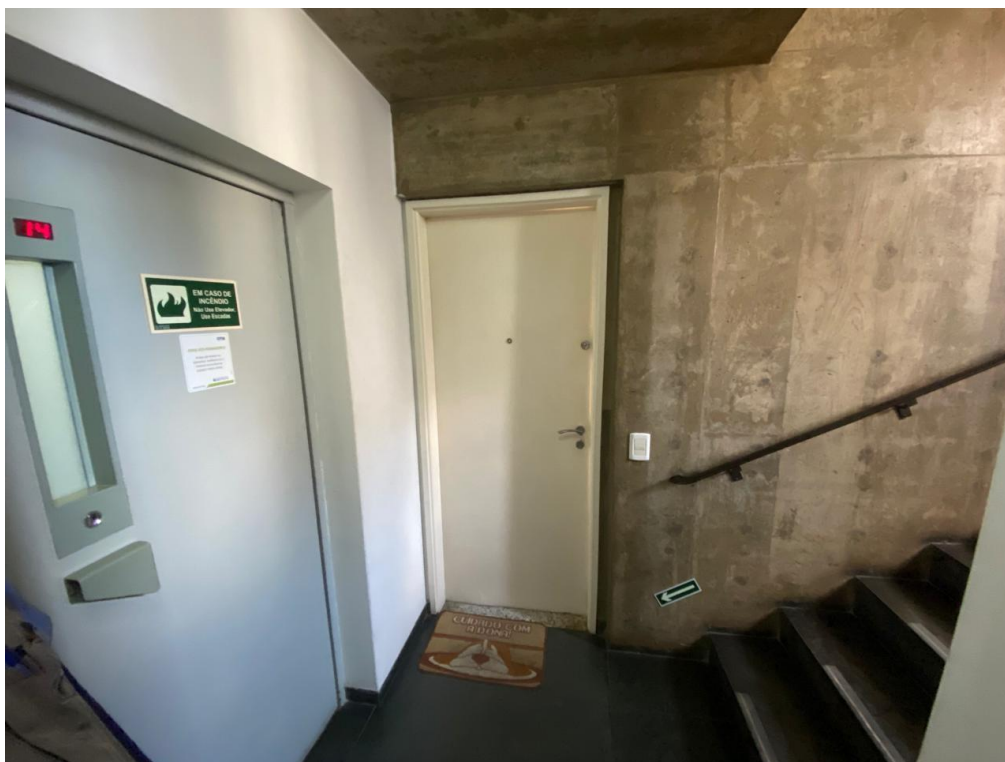


FOTO 09



VISTA DO PAINEL DE CONTROLE DO ELEVADOR.

FOTO 10



VISTA DA ÁREA COMUM DE ACESSO AOS PAVIMENTOS.



FOTO 11



OUTRA VISTA DA ÁREA COMUM DE ACESSO AOS PAVIMENTOS.

FOTO 12



VISTA DA ÁREA COMUM EXTERNA DO CONDOMÍNIO.

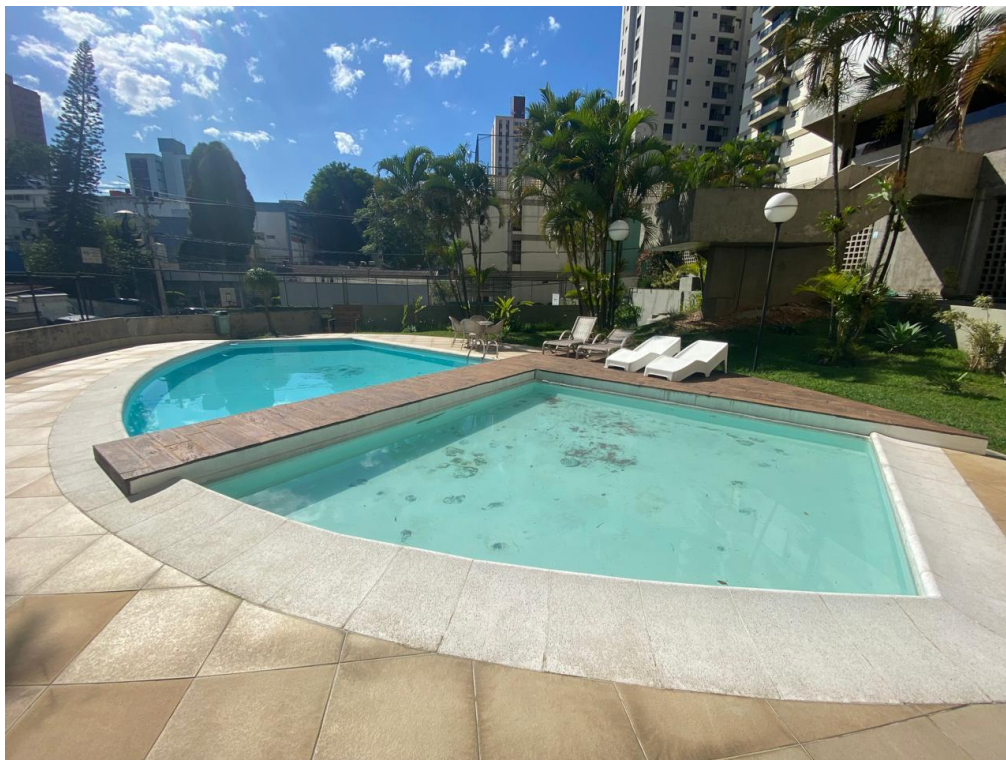


FOTO 13



VISTA DA PISCINA.

FOTO 14



OUTRA VISTA DA PISCINA.



FOTO 15



VISTA DA ÁREA DA CHURRAQUEIRA.

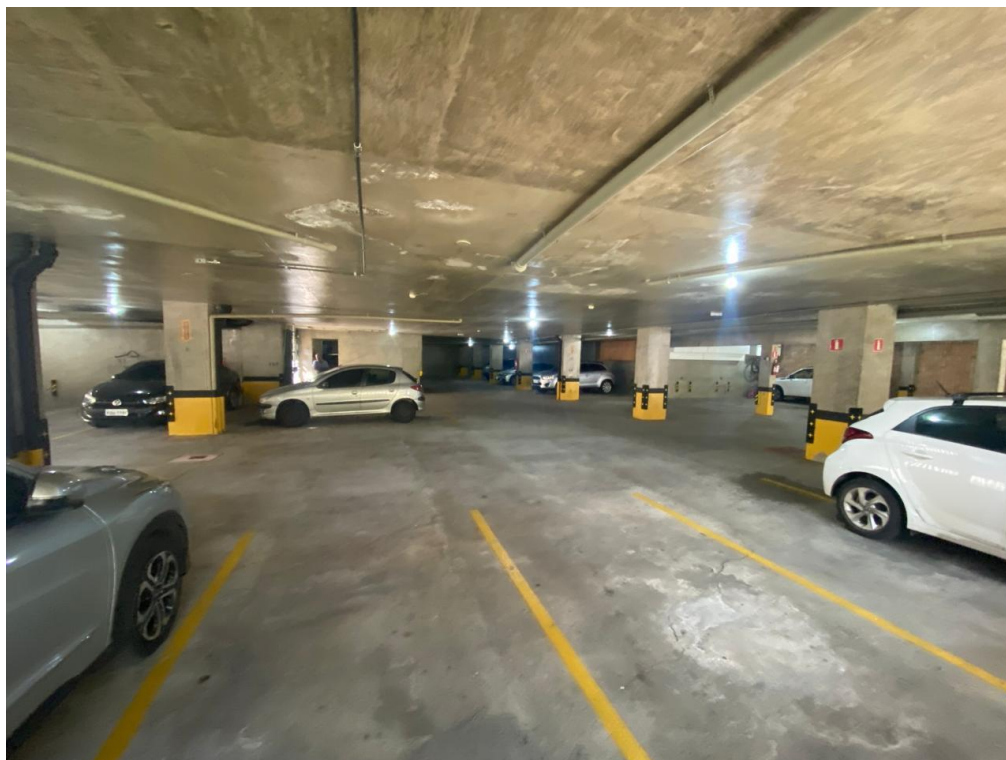
FOTO 16



VISTA DA QUADRA POLIESTPORTIVA.

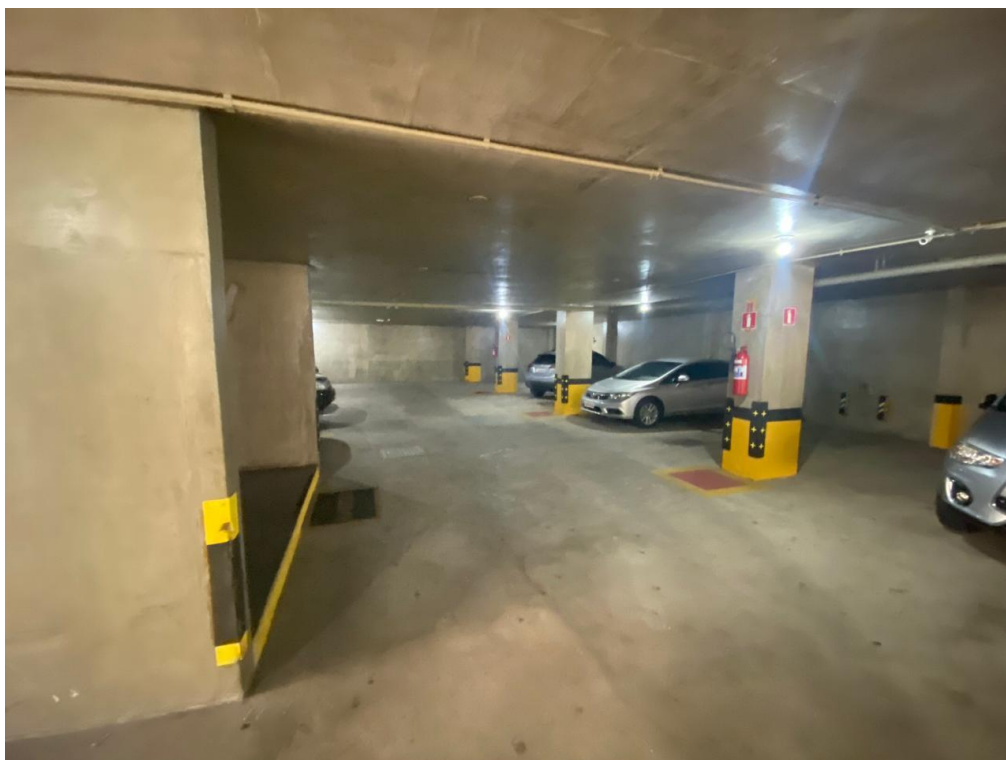


FOTO 17



VISTA DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO.

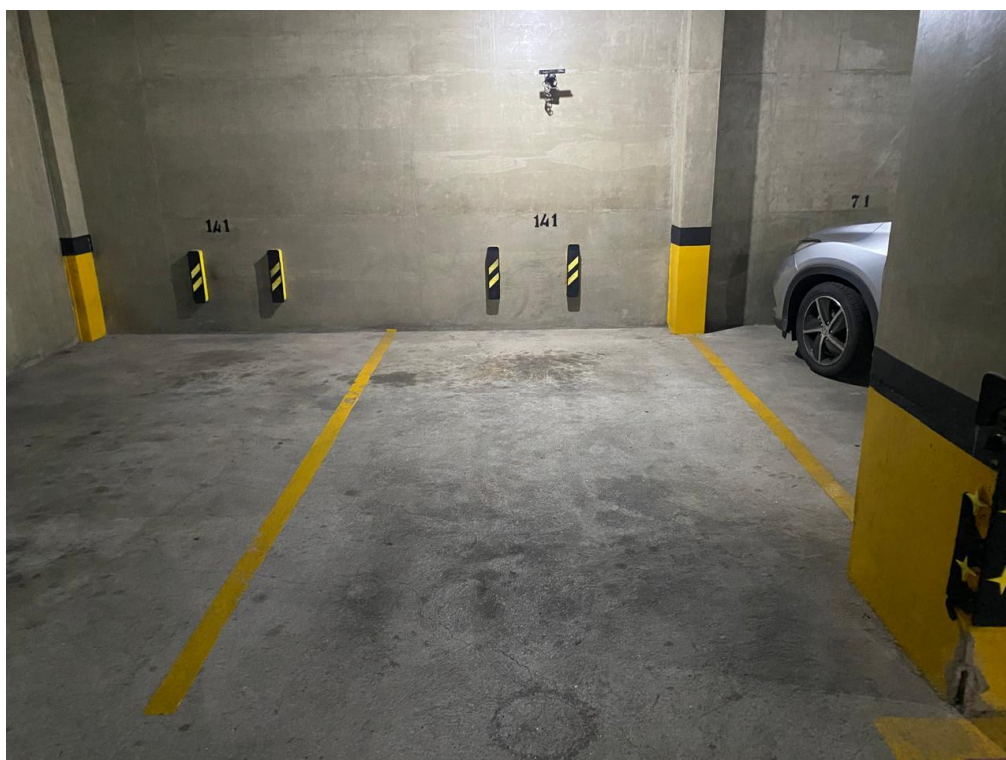
FOTO 18



VISTA DA ÁREA DE MANOBRA.

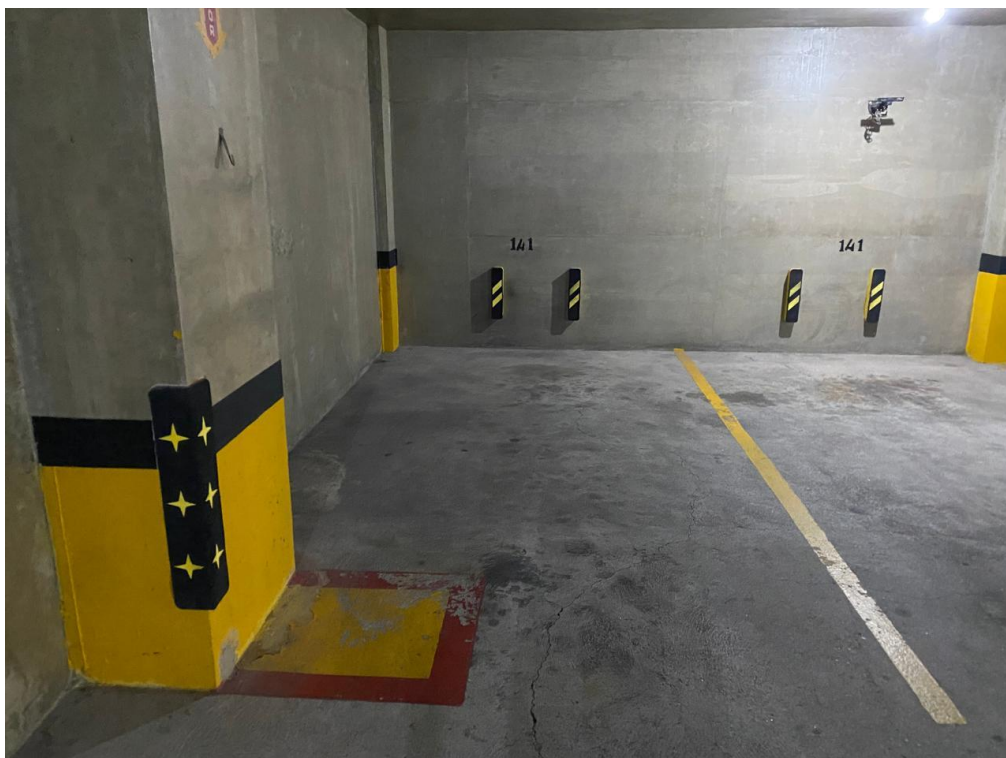


FOTO 19



VISTA DAS VAGAS DE GARAGEM.

FOTO 20



VISTA DA SEGUNDA VAGA DE GARAGEM.



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 obsolescência 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 = 5.422,11/m² - Data Base: Novembro/2024

OBS: O valor unitário, de R\$ 5.422,11/m² (cinco mil, quatrocentos e vinte e dois reais e onze centavos), 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: 19/11/2024
SETOR: 025 QUADRA: 171 ÍNDICE DO LOCAL: 739,01 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Venezuela NÚMERO: 251
COMP.: Ref:AP5832 BAIRRO: Vila Assunção CIDADE: SANTO ANDRE - SP
CEP: 09030-310 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
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: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,66 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 117,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 137,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 3 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\$): 1.479.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Maktub Negócios Imobiliários
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-44321353
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -2.272,31	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.376,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.689,09	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.187,99
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5439
VAGAS -227,54	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: 19/11/2024
SETOR: 025 QUADRA: 171 ÍNDICE DO LOCAL: 739,01 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Venezuela NÚMERO: 251
COMP.: Ref:AP4100 BAIRRO: Vila Assunção CIDADE: SANTO ANDRE - SP
CEP: 09030-310 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
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: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 117,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 137,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 4 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\$): 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Maktub Negócios Imobiliários
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-44321353
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -2.304,57	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.538,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.982,87	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.020,25
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5218
VAGAS -230,77	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 : 19/11/2024	
SETOR : 025	QUADRA : 171	ÍNDICE DO LOCAL : 739,01	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Venezuela		NÚMERO : 251	
COMP. : Ref:AP1854300	BAIRRO : Vila Assunção	CIDADE : SANTO ANDRE - SP	
CEP : 09030-310	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:	2.000,00	TESTADA - (cf) m :	60,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	33,33
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
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) :	0,710	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	115,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	20,00	TOTAL M² :	135,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
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\$) :	1.300.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Donizete Imóveis - Jardim		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-49943477	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-2.032,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.808,57	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-203,48	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	10.173,91
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.129,83
		VARIAÇÃO :	0,5042



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/11/2024	
SETOR : 025	QUADRA : 171	ÍNDICE DO LOCAL : 739,01	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Venezuela		NÚMERO : 285	
COMP. : Ref:AP22511	BAIRRO : Vila Assunção	CIDADE : SANTO ANDRE - SP	
CEP : 09030-310	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:	2.000,00	TESTADA - (cf) m :	60,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	33,33
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA :	Não
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) :	0,710	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	103,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	20,00	TOTAL M² :	123,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
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\$) :	1.150.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	CHIMENTO IMÓVEIS		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-44381012	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-2.006,99	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.773,96	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-200,97	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	10.048,54
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.066,62
		VARIAÇÃO :	0,5042



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRÉ - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/11/2024
SETOR: 025 QUADRA: 171 ÍNDICE DO LOCAL: 739,01 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Venezuela NÚMERO: 519
COMP.: Ref:AP5123 BAIRRO: Vila Assunção CIDADE: SANTO ANDRÉ - SP
CEP: 09030-310 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
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: 1,692 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,465 IDADE: 42 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 193,55 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 213,55

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\$): 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Maktub Negócios Imobiliários
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-44321353
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -1.021,61	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.114,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.556,96
PADRÃO Fp: 565,91	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8909
VAGAS -102,30	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: 19/11/2024
SETOR: 025 QUADRA: 171 ÍNDICE DO LOCAL: 739,01 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Venezuela NÚMERO: 519
COMP.: Ref:AP5294 BAIRRO: Vila Assunção CIDADE: SANTO ANDRE - SP
CEP: 09030-310 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
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: 1,692 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,465 IDADE: 42 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 193,55 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 213,55

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\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Maktub Negócios Imobiliários
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-44321353
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -1.114,48	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.579,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.971,23
PADRÃO Fp: 617,36	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8909
VAGAS -111,60	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/11/2024

SETOR: 025 QUADRA: 171 ÍNDICE DO LOCAL: 739,01

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Venezuela

NÚMERO: 162

COMP.: Ref:AP0536_BRYMOV BAIRRO: Vila Assunção

CIDADE: SANTO ANDRE - SP

CEP: 09030-310 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
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): 0,425 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 30,00 TOTAL M²: 145,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 4 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\$): 910.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Bryana imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-940621310

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -1.422,42	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.121,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 536,23	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.021,89
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8456
VAGAS -213,65	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP-S.A- Rua Venezuela, nº510, Apto. nº141 DATA : 19/11/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 42 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,01

MATRIZ DE UNITÁRIOS

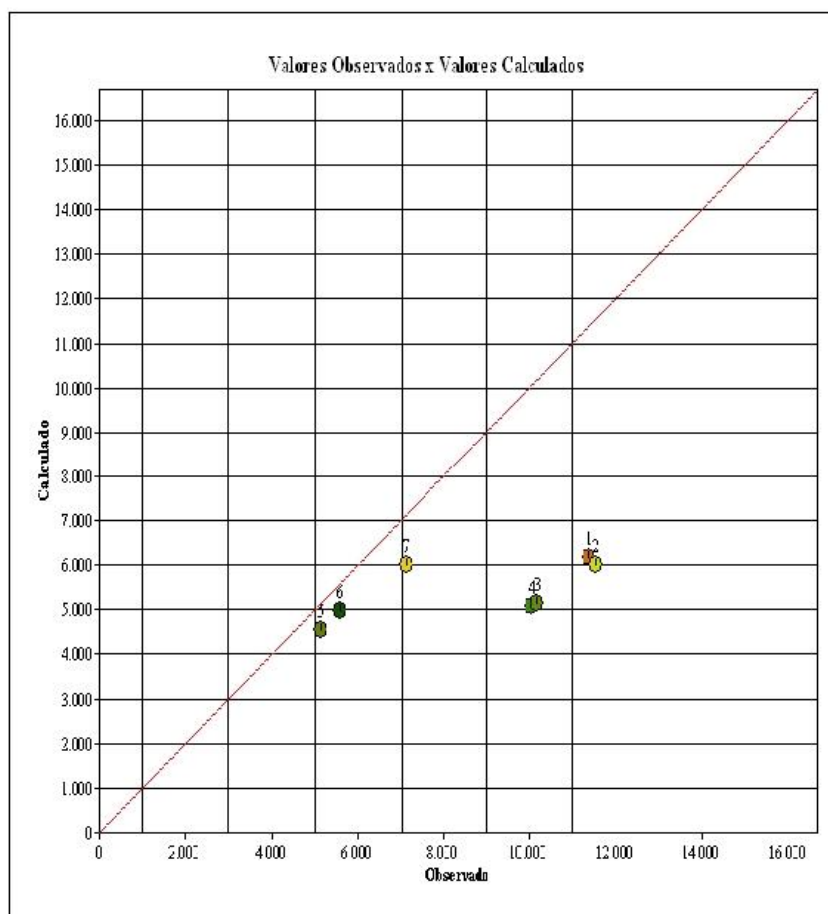
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Venezuela ,251	11.376,92	6.187,99	0,5439
☒ 2	Rua Venezuela ,251	11.538,46	6.020,25	0,5218
☒ 3	Rua Venezuela ,251	10.173,91	5.129,83	0,5042
☒ 4	Rua Venezuela ,285	10.048,54	5.066,62	0,5042
☒ 5	Rua Venezuela ,519	5.114,96	4.556,96	0,8909
☒ 6	Rua Venezuela ,519	5.579,95	4.971,23	0,8909
☒ 7	Rua Venezuela ,162	7.121,74	6.021,89	0,8456



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	11.376,92	6.187,99
2	11.538,46	6.020,25
3	10.173,91	5.129,83
4	10.048,54	5.066,62
5	5.114,96	4.556,96
6	5.579,95	4.971,23
7	7.121,74	6.021,89

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Venezuela 510 Apto. nº141 Vila Assunção SAO PAULO - SP Data : 19/11/2024
Cliente : Eng. Evandro Henrique
Área terreno m² : 1.971,00 Edificação m² : 193,55 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.707,78
Desvio Padrão : 2.716,97
- 30% : 6.095,45
+ 30% : 11.320,12

Coefficiente de Variação : 31,2000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.422,11
Desvio Padrão : 641,31
- 30% : 3.795,48
+ 30% : 7.048,74

Coefficiente de Variação : 11,8300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
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 dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract 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	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.422,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.073,06
INTERVALO MÁXIMO : 5.771,16

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.073,07
INTERVALO MÁXIMO : 5.771,15



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:

$$S = 193,55 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 5.422,11/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 2,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 20,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + (Nvagas \times Svaga/2)) \times qmf$$

$$VI = (193,55 \text{ m}^2 + (2,00 \times 20,00 \text{ m}^2/2)) \times \text{R\$ } 5.422,11/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 1.157.891,59$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 1.160.000,00}}$$

(Hum milhão, cento e sessenta mil reais)

Data base: Novembro/2024



6 - CONCLUSÃO

Conforme decisão de fls. 231 o atual valor de venda, do imóvel localizado na **Rua Venezuela, nº510, Apto. nº141, 14º andar, do Edifício Habitat, Vila Assunção, Santo André - SP**, matriculado sob nº 34.110, no 1º CRI de Santo André – SP, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HABITAT**, em face de **EVANDRO SOARES DE MENEZES JÚNIOR**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.160.000,00

(Hum milhão, cento e sessenta mil reais)

Data base: Novembro/2024





7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo, que é composto por 42 (quarenta e dois) folhas.

Ainda, o signatário agradece honrosa nomeação e oportunidade.

Santo André, 21 de novembro de 2.024.

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