



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.

PROCESSO Nº 1012434-30.2019.8.26.0554

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **RESIDENCIAL JUQUIÁ**, em face de **MARIA SILVANIA ALVES DA COSTA** e **DIOGO CANDIDO DA COSTA**, 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. 233 dos autos.

Apartamento nº 13, 1º pavimento, situado na Rua Juquiá, nº 1188 – Residencial Juquiá, Bloco 03, Vila Linda, Santo André - Matriculado sob nº 125.099 do 1º C.R.I. de Santo André.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Juquiá, nº 1188, bloco 03, apartamento nº 13 do Residencial Juquiá, Vila Linda, Santo André, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:

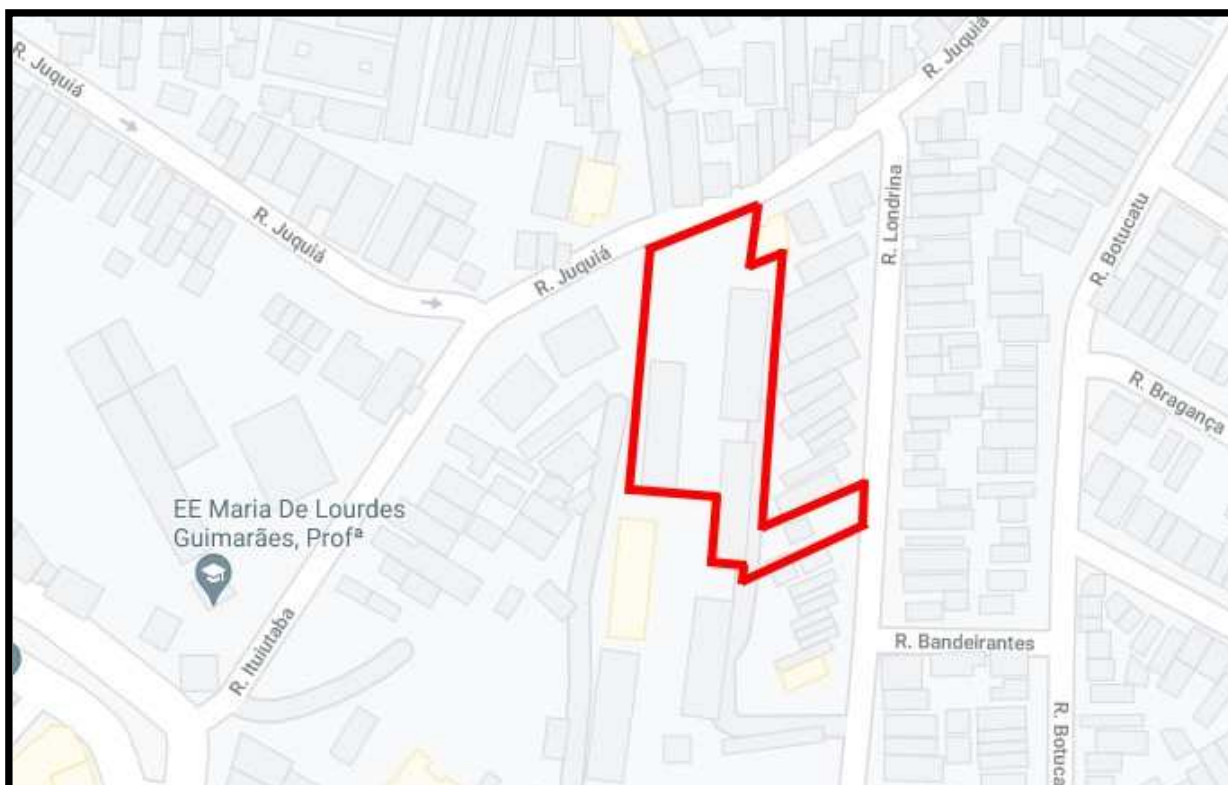




FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.



2.3 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

De acordo com o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, o imóvel encontra-se matriculado sob nº 125.099, conforme documento juntado aos autos às fls. 167/169:

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 167



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

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA
125.009

FICHA
1

Santo André, 1º de novembro de 2012

Imóvel: - **Apartamento 13** localizado no 1º pavimento do **Bloco 3**, integrante do **Residencial Juquiá** com entrada pelo número **1.188** da **Rua Juquiá**. Contém 02 (dois) dormitórios, sala de estar/jantar, banheiro, cozinha e área de serviço. Possui a área privativa de 43,0964m²; área comum de 6,0392m², perfazendo uma área total construída de 49,1356m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e demais coisas de uso comum de 0,0076 ou 34,374m². O Residencial Juquiá foi construído em um terreno situado na Vila Alzira com área de 4.537,39m², descrito e caracterizado na Matrícula nº. 112.337.

Proprietário: - **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 03.190.167/0001-50, representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº. 10.188, de 12 de fevereiro de 2.001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº. 10.859, de 14 de Abril de 2.004, alterada pela Lei nº. 11.474 de 15 de Maio de 2.007, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001-04.

Registros anteriores: - Registros nºs. 02 (de 18 de Maio de 2.011) e 06 na Matrícula nº. 112.337 – Averbação nº. 08.

Ariovaldo Wosnik – Escrevente Autorizado

Av. 01, em 1º de novembro de 2012

Afetação

É feita a presente para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula integra o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, observado que: não integra o ativo da administradora; não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da administradora; não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser, e, não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o imóvel.

Ariovaldo Wosnik – Escrevente Autorizado

...continua no verso...



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 168



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	FICHA
125.009	1
	VERSO

Av. 02, aos 27 de novembro de 2.015

Título prenotado sob nº. 394069, reingresso aos 23 de novembro de 2.015.

Cancelamento de afetação

Por instrumento particular de 01 de abril de 2.013, e nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º da Lei nº. 10.188/2.001, é feita a presente averbação para ficar constando que fica cancelada a afetação averbada sob nº. 01 na presente matrícula.

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

R. 03, aos 27 de novembro de 2.015

Doação

Por instrumento particular de 01 de abril de 2.013, FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR transmitiu a título de doação para **MARIA SILVANIA ALVES DA COSTA**, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº. 8479289-SSP/PE, inscrita no CPF/MF nº. 095.152.734-71, residente e domiciliada na Rua Odorico, nº. 67, nesta cidade; e para **DIOGO CANDIDO DA COSTA**, brasileiro, solteiro, maior, pintor, portador da carteira de identidade RG nº. 8493642-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº. 095.521.254-56, residente e domiciliado na Rua Odorico, nº. 67, nesta cidade, no valor de R\$51.790,15, o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos da Lei nº. 10.188/01.

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

Av. 04, aos 18 de fevereiro de 2.020

111005331000AV4M125009204

Título prenotado sob nº. 461571, aos 10 de fevereiro de 2.020.

Penhora

Por certidão passada aos 07 de fevereiro de 2.020, pelo 1º. Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Renata Fontes Passeti, Escrevente, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 10124343020198260554, onde figura como exeqüente RESIDENCIAL JUQUIÁ, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 17.417.832/0001-00; e como executados MARIA SILVANIA ALVES DA COSTA; e DIOGO CANDIDO DA COSTA, já qualificados, sendo de R\$19.808,41, o valor da dívida, foi **penhorado** o imóvel da

...continua na ficha 2...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA FONTES PASSETI, liberado nos autos em 26/02/2020 às 17:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012434-30.2019.8.26.0554 e código 8540D94.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 169



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil da 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 - DNS 11.100-5

MATRÍCULA
125.009

FICHA
2

Santo André, 18 de fevereiro de 2020
...continuação da ficha 1...

presente matrícula, sendo a executada Maria Silvania Alves da Costa nomeada depositária do bem.

Andrea Sueli Livramento Pacolla - Escrevente Autorizada

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

Certifico e dou fé 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.



Certidão expedida em 19/02/2020. Certidão assinada digitalmente.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "D").

Código de controle da certidão:



Selo Digital Nº 1110053C3125009C090858200

1250091902200



Pág.: 003/003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA FONTES PASSETI, liberado nos autos em 26/02/2020 às 17:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012434-30.2019.8.26.0554 e código 8540D94.



2.4 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Santo André, o imóvel encontra-se cadastrado na Macrozona Urbana, Zona de Qualificação Urbana, Zona de Interesse Social - B e cadastrado da seguinte forma:

SETOR	QUADRA	LOTE
21	136	255



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 3307664
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70200000127Coe18071434

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 21.136.255, DE PROPRIEDADE DE FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, CONSTITUÍDO PELO LOTE DIV. DA QUADRA 115 LOTEAMENTO VL ASSUNCAO SITUADO A RUA JUQUIÁ, 1188 - BLOCO 01, BLOCO 02 E BLOCO 03 SANTO ANDRÉ 09181-720 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE JULHO DE 2021.

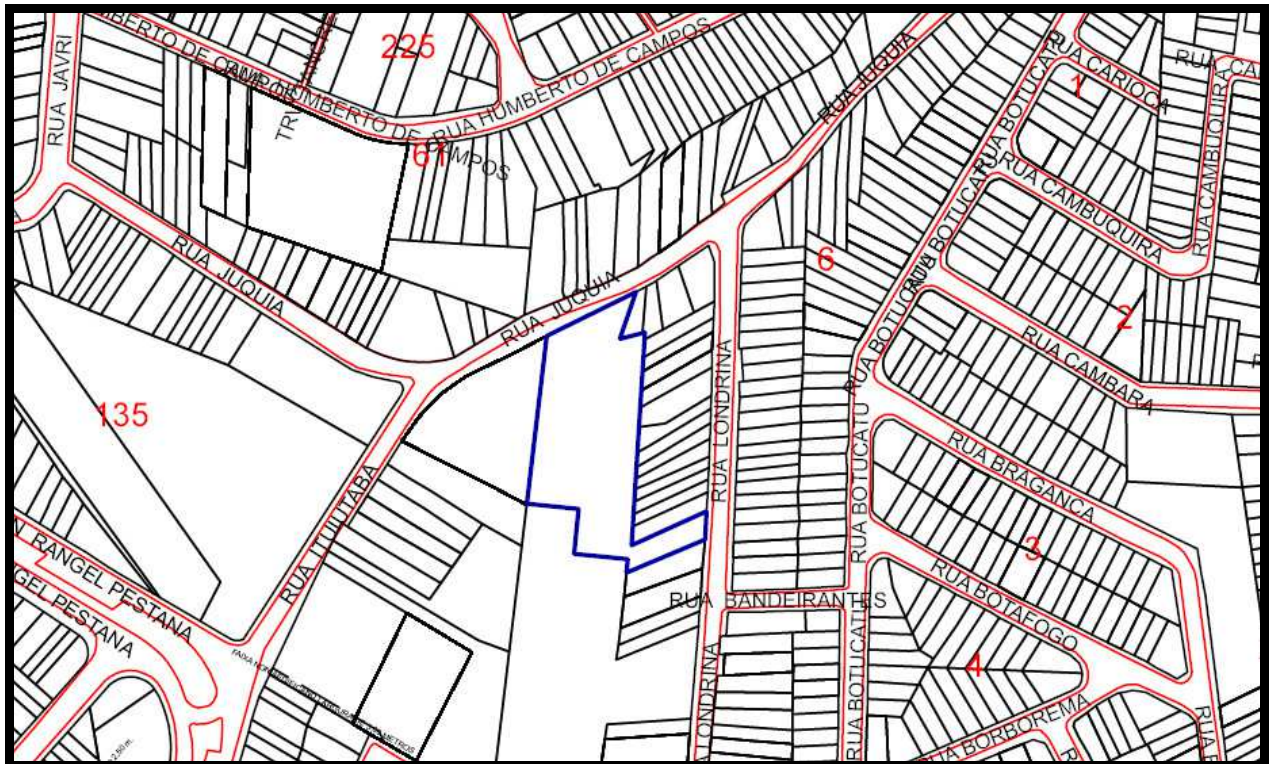
DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	4.537,39	
ÁREA CONSTRUÇÃO	6.485,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	387.542,71	1.663.527,09
VALOR VENAL PRÉDIO	1.390.317,14	5.967.936,34
VALOR VENAL TOTAL	1.777.859,86	7.631.463,44

FMP EM 2021 = R\$ 4,2925

SANTO ANDRÉ, 27 DE JULHO DE 2021

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 14:18:11



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu na Rua Juquiá, nº 1188, Bloco 03, apartamento 13, no dia 24 de junho de 2021, às 10:30 horas, ocasião que foi recebido por Diogo Candido da Costa, ora Requerido, que não permitiu a entrada do signatário no imóvel avaliando.



3.1 - BENFEITORIAS

3.1.1 – DO CONDOMÍNIO

O Condomínio onde está localizado o apartamento avaliando é composto de 03 (três) blocos de uso residencial, com 06 (seis) pavimentos, sendo 01 (um) térreo e 05 (cinco) pavimentos superiores, com 08 (oito) apartamentos por andar, constituído por portaria 24h, área de circulação e estacionamento.

3.1.2- DO EDIFÍCIO

O Bloco 03 do Residencial Juquiá, onde está localizado o apartamento avaliando, constitui-se de prédio de uso residencial, escadarias de acesso aos pavimentos, 06 (seis) pavimentos para apartamentos, com 08 (oito) apartamentos por andar.

3.1.3- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento 13, objeto da presente avaliação, está localizado no 1º (primeiro) pavimento do Bloco 03 do Residencial Juquiá, composto de 02 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, banheiro, cozinha e área de serviço e 01 (uma) vaga de garagem.

Possui área privativa de 43,0964 m², área comum de 6,0392 m², perfazendo uma área total de 49,1356 m², correspondente a fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,0076 ou 34,374 m². O Residencial Juquiá foi construído em um terreno situado na Vila Alzira com área de 4.537,39 m², de acordo com a descrição na matrícula 125.009 do 1º C.R.I de Santo André.



Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 08 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão simples", de acordo com as normas expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653 e o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como da região, podem ser observadas 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:



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

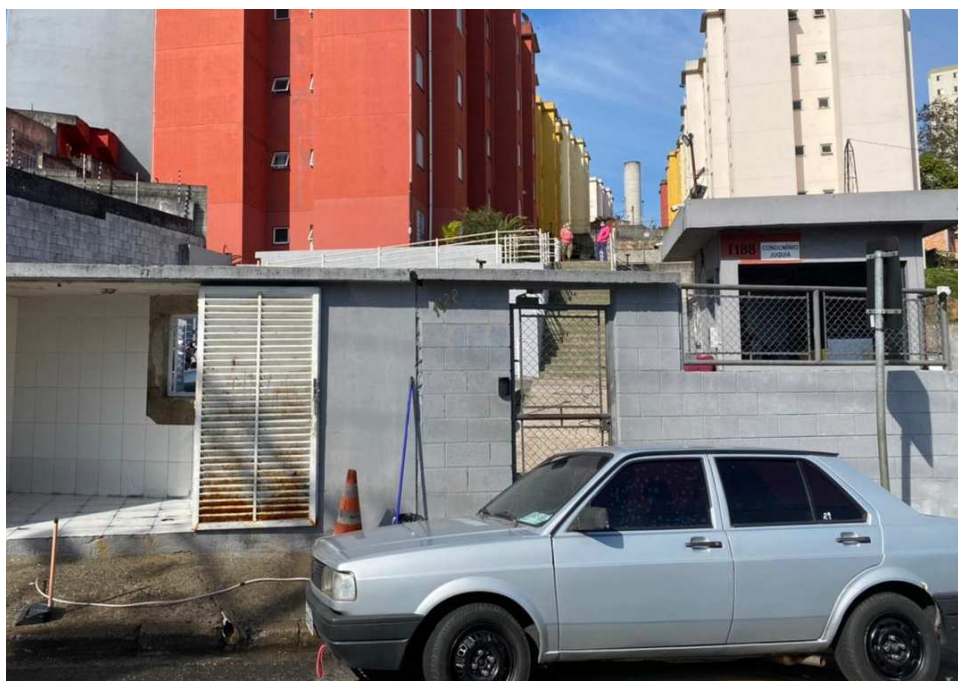


FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO.

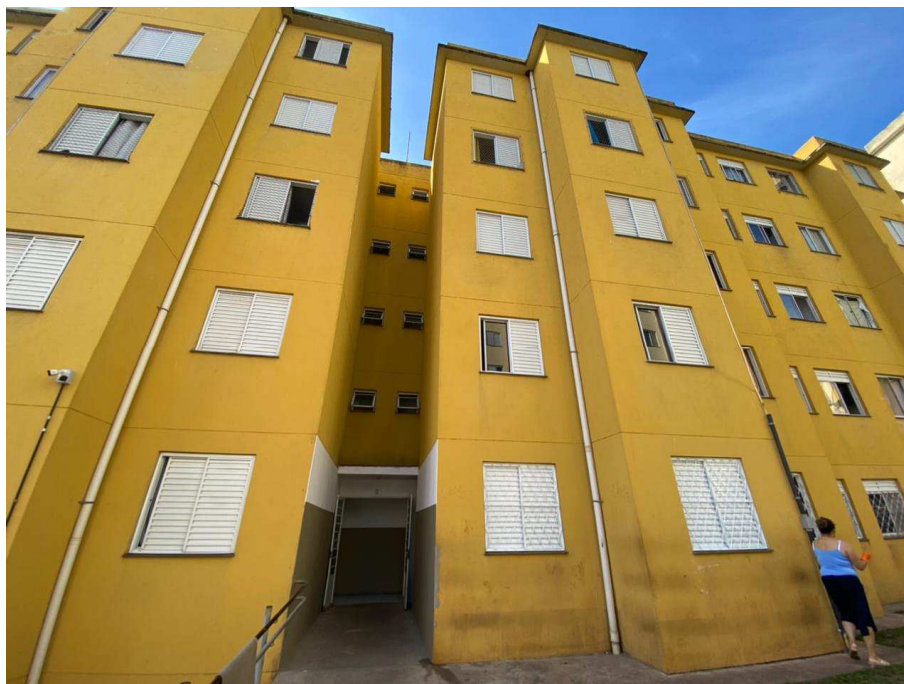


FOTO 05



VISTA DO ESTACIONAMENTO DO CONDOMÍNIO.

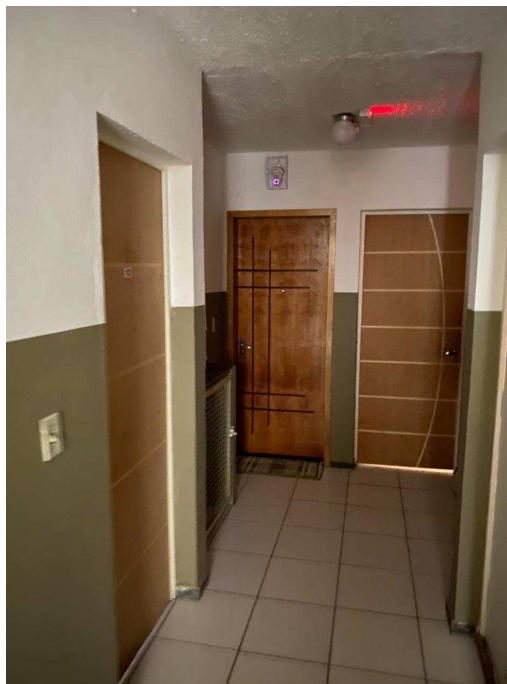
FOTO 06



VISTA DA ENTRADA DO BLOCO 03.

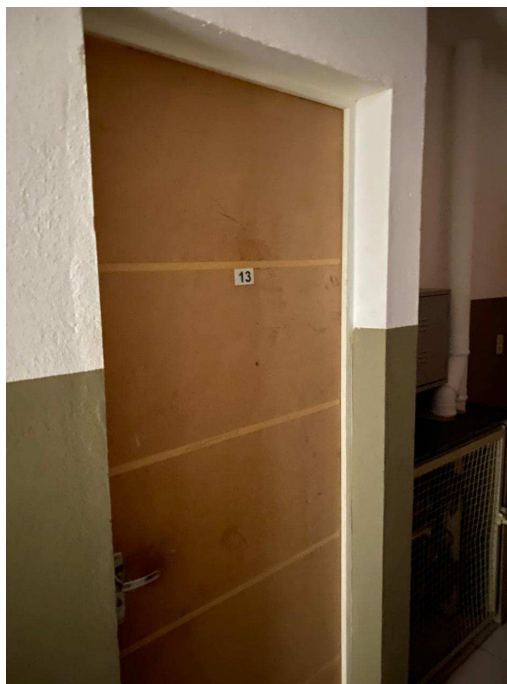


FOTO 07



VISTA DO HALL DE ACESSO AO IMÓVEL.

FOTO 08



VISTA DA ENTRADA DO APARTAMENTO 13.



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:



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 – CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 – ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 – SIMPLES	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 – MÉDIO	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 – SUPERIOR	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 – FINO	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 – LUXO	Acima	2,89	
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266
			C/elevador	1,260	1,680
		1.3.3 – MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746
			C/elevador	1,692	2,160
		1.3.4- SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226
			C/elevador	2,172	2,640
		1.3.5 – FINO	2,652	3,066	3,480
2 – COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. – ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206
			C/elevador	1,200	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656
			C/elevador	1,632	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046
			C/elevador	2,052	2,252
		2.1.5- FINO	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- LUXO	ACIMA	3,61	
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 – ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480
		2.2.2.- SIMPLES	0,492	0,726	0,960
		2.2.3.- MÉDIO	0,972	1,326	1,680
		2.2.4.- SUPERIOR	ACIMA	1,69	
3 – ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES	0,060	0,120	0,180
		3.1.2.- MÉDIO	0,192	0,246	0,300
		3.1.3.- SUPERIOR	0,312	0,456	0,600



E) DEPRECIÇÃO 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:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00



Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (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
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



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:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 3.491,44/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.491,44/m² (três mil, quatrocentos e noventa e um reais e quarenta e quatro 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 ANDRÉ - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021
SETOR : 21 QUADRA : 136 ÍNDICE DO LOCAL : 565,11 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Juquidá NÚMERO : 1124
COMP.: Ref.:3340 BAIRRO : Vila Linda CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4,537,39 TESTADA - (cf) m: 12,75 PROF. EQUIV. (Pe) : 355,87
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aliche até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,681 IDADE : 23 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 58,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 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\$) : 225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Cordeiro Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-44554355

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3,491,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 512,68	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3,616,45
PADRÃO Fp : -387,61	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0358
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021
SETOR : 21 QUADRA : 136 ÍNDICE DO LOCAL : 565,11 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Juquidá NÚMERO : 1124
COMP.: Ref.: 2150 BAIRRO : Vila Linda CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4,537,39 TESTADA - (cf) m: 12,75 PROF. EQUIV. (Pe) : 355,87
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aliche até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,681 IDADE : 23 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 58,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 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\$) : 219.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Pantera Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-28846500

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3,398,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 499,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3,520,01
PADRÃO Fp : -377,28	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0358
VAGAS 0,00	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 ANDRÉ - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021

SETOR : 21

QUADRA : 136

ÍNDICE DO LOCAL : 565,11

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Juquidã

NÚMERO : 1124

COMP.: Ref.:API320

BAIRRO : Vila Linda

CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.537,39

TESTADA - (cf) m: 12,75

PROF. EQUIV. (Pe) : 355,87

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em alicive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,681

IDADE : 23

anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 0

VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 58,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

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\$) : 225.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Toni Jardim Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-49758080

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3,491,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 512,68	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3,616,45
PADRÃO Fp : -387,61	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0358
VAGAS 0,00	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 ANDRÉ - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021
SETOR : 21 QUADRA : 136 ÍNDICE DO LOCAL : 565,11 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Juquidá NÚMERO : 1124
COMP.: Ref.:AP16122 BAIRRO : Vila Linda CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4,537,39 TESTADA - (cf) m: 12,75 PROF. EQUIV. (Pe) : 355,87
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aliche até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,681 IDADE : 23 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 58,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 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\$) : 225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Gold ABC Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-49021414

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3,491,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 512,68	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3,616,45
PADRÃO Fp : -387,61	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0358
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021
SETOR : 21 QUADRA : 136 ÍNDICE DO LOCAL : 565,11 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Juquidá NÚMERO : 1188
COMP.: Ref.: 863850711218680016 BAIRRO : Vila Linda CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4,537,39 TESTADA - (cf) m: 12,75 PROF. EQUIV. (Pe) : 355,87
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aliche até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,806 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,09 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 43,09

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 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\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Naty Simão

CONTATO :

TELEFONE : (11)-931518150

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3,341,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3,341,84
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/07/2021

SETOR : 21

QUADRA : 136

ÍNDICE DO LOCAL : 565,11

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Juquidá

NÚMERO : 1188

COMP.: Ref.: 136807

BAIRRO : Vila Linda

CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4,537,39

TESTADA - (cf) m: 12,75

PROF. EQUIV. (Pe): 355,87

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em alicive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,266

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,806

IDADE : 8

anos FRAÇÃO :

0,00 TAXA :

0,00 VAGAS COB. :

0

VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,09

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²: 43,09

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

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\$) : 155.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : New Core Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-989251160

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3,237,41
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3,237,41
		VARIAÇÃO : 1,0000



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SANTO ANDRÉ - VILA LINDA - RUA JUQUIÁ

DATA : 27/07/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

Matrícula 125.099 1º C.R.I de Santo André
Classificação Fiscal 21.136.255

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	565,11
☒ Obsolescência	Idade 8 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples s/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,05



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Juquiá ,1124	3.491,38	3.616,45	1,0358
☒ 2	Rua Juquiá ,1124	3.398,28	3.520,01	1,0358
☒ 3	Rua Juquiá ,1124	3.491,38	3.616,45	1,0358
☒ 4	Rua Juquiá ,1124	3.491,38	3.616,45	1,0358
☒ 5	Rua Juquiá ,1188	3.341,84	3.341,84	1,0000
☒ 6	Rua Juquiá ,1188	3.237,41	3.237,41	1,0000



GeoAvaliarPro®

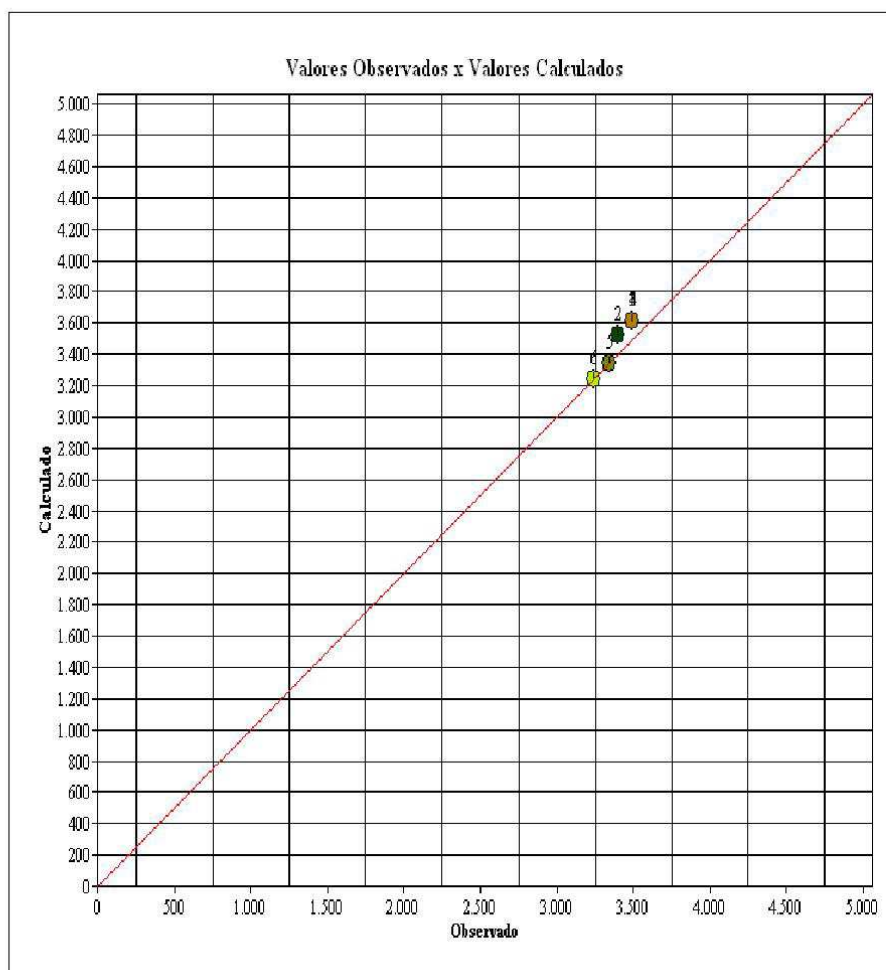
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.491,38	3.616,45
2	3.398,28	3.520,01
3	3.491,38	3.616,45
4	3.491,38	3.616,45
5	3.341,84	3.341,84
6	3.237,41	3.237,41



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



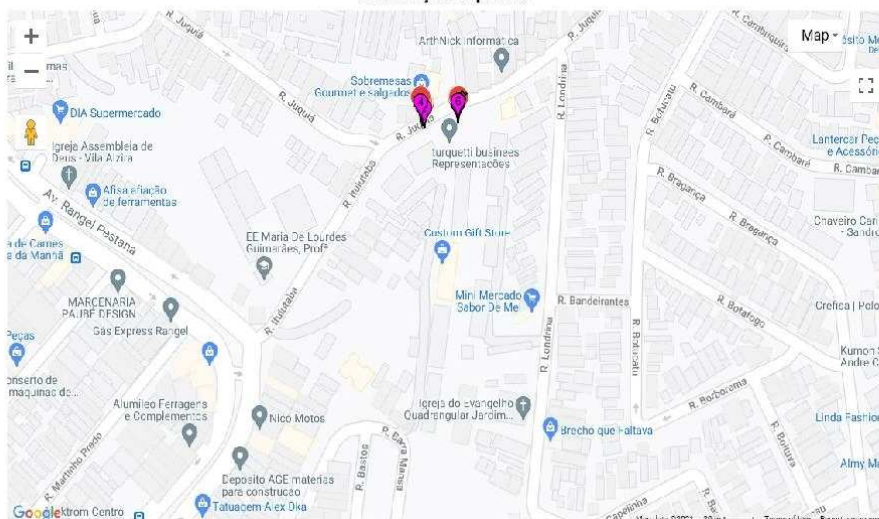


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento **Local:** Rua Juquid 1188 Bloco 03 - apartamento 13 Vila Linda SANTO ANDRE - SP **Data:** 27/07/2021
Cliente: Engenheiro Evandro Henrique
Área terreno m²: 4.537,39 **Edificação m²:** 43,09 **Modalidade:** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.408,61
Desvio Padrão: 104,33
- 30%: 2.386,03
+ 30%: 4.431,19

Coefficiente de Variação: 3,0600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.491,44
Desvio Padrão: 164,08
- 30%: 2.444,00
+ 30%: 4.538,87

Coefficiente de Variação: 4,7000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.491,44

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.491,44000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 3.392,57

INTERVALO MÁXIMO: 3.590,31

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.392,57

INTERVALO MÁXIMO: 3.590,31



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:

$$S = 43,09 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.491,44/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times QMF$$

$$VI = 43,09 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.491,44/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 150.446,15$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 150.000,00}}$$

(Cento e cinquenta mil reais)

Data base: Julho de 2.021



6 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **RESIDENCIAL JUQUIÁ**, em face de **MARIA SILVANIA ALVES DA COSTA** e **DIOGO CANDIDO DA COSTA**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 150.000,00

(Cento e cinquenta mil reais)

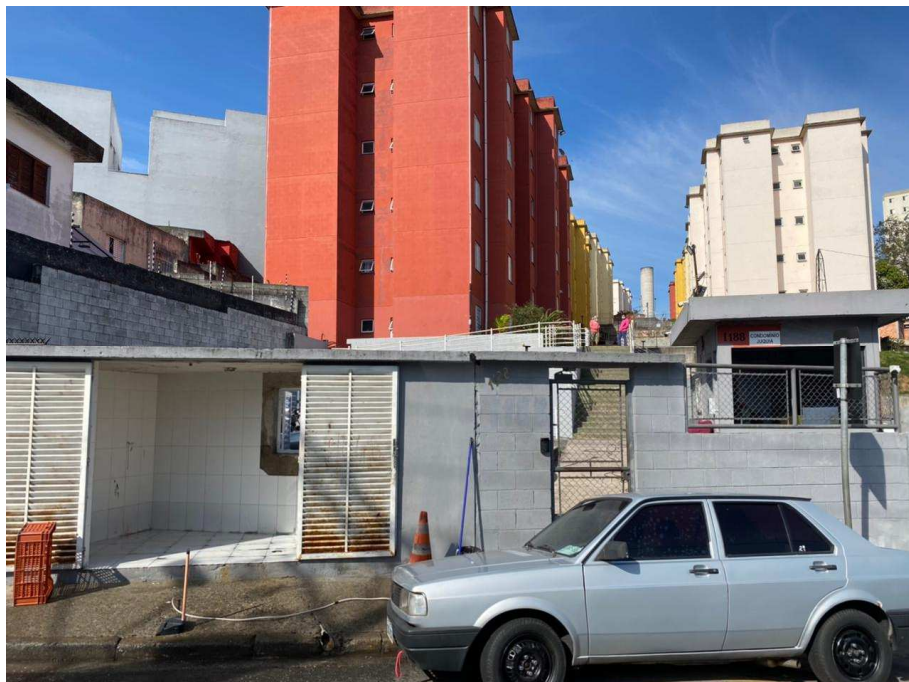
Data base: julho de 2021.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

VT = R\$ 75.000,00

(Setenta e cinco mil reais)

Data base: julho de 2021.





7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 34 (trinta e quatro) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação e, relata, ainda, que foram tomados todos os cuidados recomendados pelos órgãos de saúde durante a diligência, incluindo o distanciamento social, uso de máscaras, higienização das mãos.

Santo André, 28 de julho de 2021.

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