



EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.

PROCESSO Nº 1007344-80.2015.8.26.0554

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MARCELO LUIZ FERNANDES e ELAINE APARECIDA ALMEIDA DA COSTA**, em face de **ATAR INCORPORAÇÕES LTDA., SCOTLAND INCORPORAÇÃO LTDA. e IRISH INCORPORAÇÃO LTDA.**, 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. 549 dos autos.

Apartamento nº 72, situado na Rua Siqueira Campos, nº 107 – Residencial Paris, Bloco 2 – Edifício Cláudio Monet, 7º pavimento, Centro, SP - Matriculado sob nº 120.363 do 1º C.R.I. de Santo André.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Siqueira Campos, nº 107, 7º pavimento, apartamento 72, do Residencial Paris, Edifício Cláudio Monet, Bairro Centro, 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 120.363, conforme documento juntado aos autos às fls. 534/538:

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André fls. 534

 O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial do 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 IMOVEIS DE SANTO ANDRÉ**

MATRÍCULA: **120.363** FOLHA: **1** Santo André, 28 de setembro de 2011.

IMÓVEL: Apartamento nº. 72, localizado no 7º pavimento do BLOCO 2 - "EDIFÍCIO CLAUDE MONET", integrante do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL PARIS", situado na Rua Siqueira Campos, nº. 107, Bairro Casa Branca, nesta cidade, contendo living; varanda com churrasqueira; lavabo; circulação íntima; 04 (quatro) dormitórios servidos por varandas, sendo dois deles do tipo suite, com banheiros privativos; 01 (um) banheiro social; cozinha, área de serviço e banheiro de empregada. Possui a área privativa real de 114,66m²; área comum real de divisão não proporcional de 20,45m², correspondente à vaga dupla nº. 78/79, do subsolo; área comum real de divisão proporcional de 61,13m²; perfazendo uma área total real de 196,14m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,79057%. Postando-se o observador na Rua Siqueira Campos e olhando de frente para este Edifício, dita unidade está localizada do lado esquerdo e confronta pela frente com área do condomínio (recuo deste bloco em relação ao Bloco 1 - EDIFÍCIO PABLO PICASSO); pelo lado direito com o hall social, com o poço do elevador de serviço, com o hall de serviço e com a caixa de escadarias do andar; pelo lado esquerdo com área do condomínio (recuo deste bloco em relação a parte do lote nº. 27, Rua Siqueira Campos nº. 77 e também com o lote nº. 07, Avenida Artur de Queirós nº. 100 e casa 01, com o imóvel da Avenida Artur de Queirós nº. 112 e com o imóvel da Avenida Artur de Queirós nº. 124 casas 01 a 05); e pelos fundos com área do condomínio (recuo deste bloco em relação a partes dos lotes nºs. 13 e 14, Rua General Glicério nº. 863, com parte do lote nº. 14, Rua General Glicério nº. 849 e também com o lote nº. 07, Avenida Artur de Queirós nº. 100 e casa 01, com o imóvel da Avenida Artur de Queirós nº. 112 e com o imóvel da Avenida Artur de Queirós nº. 124 casas 01 a 05). O empreendimento denominado "RESIDENCIAL PARIS" está assentado em terreno situado às Ruas Siqueira Campos e General

(...continua no verso...)

Cada documento é original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE REGO BARRAL, liberado nos autos em 16/04/2019 às 15:35. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007344-80.2015.8.26.0554 e código 88FD91A.

Pág. 603/605
Cariculado no sistema eletrônico



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fl. 535



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
120.363

FOLHA
1

VOLUME

Glicério, constituído pelos lotes nºs. 15, 16, 18, 22, 23, 24, 25 e 26, da quadra "L" e lote nº. 17 da quadra "J", do Bairro Casa Branca, com a área de 4.189,60m², e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº. 105.149, deste registro.

PROPRIETÁRIA- **IRISH INCORPORAÇÃO LTDA**, com sede na Rua Siqueira Campos, nº. 87, Bairro Casa Branca, em Santo André, inscrita no CNPJ sob o nº. 09.002.728/0001-27.

REGISTROS ANTERIORES- R.08/M.27.240, de 19/12/2007, R.10/M.39.834, de 07/03/2008, R.01/M.103.956, de 19/12/2007; e AV.07, R.08 e AV.10/M.105.149, todas deste Registro.

(-Laercio Mellito, Escrevente Autorizado-)

AV.01, aos 28 de setembro de 2011.

Hipoteca

Pelo registro nº. 04 e averbações nºs. 05 e 06, feitos na Matrícula nº. 105.149, deste Registro, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, além de outros, no valor de R\$25.225.100,00, acha-se hipotecado a favor do TAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 60.701.190/0001-04.

Averbado por

(-Laercio Mellito, Escrevente Autorizado-)

Av. 02, aos 27 de outubro de 2011.-

Título prenotado sob nº. 328101, reingresso aos 21 de outubro de 2011.-

Indisponibilidade

...continua na ficha 2...

Folha 001/001


Contabilizado em última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE, liberado nos autos em 26/04/2015 às 16:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007344-80.2015.8.26.0554 e código 88FD91A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE, protocolado em 13/04/2020 às 15:35, sob o número WSNE20700831100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007344-80.2015.8.26.0554 e código 88FD91A.




Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André fls. 536

 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: **120.363** FOLHA: **2** Santo André, 27 de outubro de 2.011
...continuação da ficha 1...

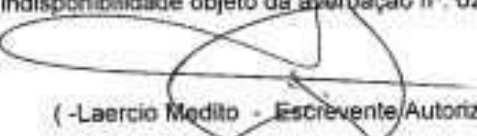
Por mandado de 20 de outubro de 2.011, expedido pelo MM. Juízo Corregedor Permanente, nos autos do Processo nº. 1816/11, do 9º Ofício Cível desta cidade e comarca, é feita esta averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade** do imóvel desta matrícula -


Laércio Medito - Escrevente Autorizado

AV.03, aos 05 de dezembro de 2013.
Título prenotado sob nº. 361242, aos 29 de novembro de 2013.

Cancelamento de indisponibilidade

Por decisão administrativa judicial datada de 16 de setembro de 2013, proferida pelo Exmo. Sr. Desembargador Corregedor Geral da Justiça no processo nº. 2013/00050104 (nº. 1.676/11 da 9ª Vara Cível de Santo André), fica cancelada a averbação de indisponibilidade objeto da averbação nº. 02, feita nesta matrícula.

Averbado por, 
(-Laercio Medito - Escrevente Autorizado-)

R. 04, aos 13 de setembro de 2.017
Título prenotado sob nº. 421453, aos 29 de agosto de 2.017.

Hipoteca Judicial

Por requerimento de 28 de agosto de 2.017, e nos termos da R. sentença datada de 14 de junho de 2.016, transitada em julgado aos 08 de julho de 2.016, proferida pela 5ª Vara Cível de Santo André – SP, nos autos do processo nº. 1007344-80.2015.8.26.0554, movida por MARCELO LUIZ FERNANDES e sua mulher ELAINE APARECIDA ALMEIDA DA COSTA, em face de ATAR INCORPORAÇÕES LTDA.; SCOTLAND INCORPORAÇÃO LTDA.; e IRISH INCORPORAÇÃO LTDA. já qualificada, e dos demais documentos que o acompanham, cujo valor do débito é R\$165.025,82 (em julho de 2.017), é feito o presente registro nos termos do artigo 495 do CPC, para

...continua no verso...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE, protocolado em 13/04/2020 às 15:35, sob o número WSNE20700831100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007344-80.2015.8.26.0554 e código 88FD91A.

Pág. 30/300
Consulte as outras páginas.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fl. 537



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
120.363

FICHA
2
VERSO

ficar constando a inscrição de hipoteca judiciária sobre o imóvel da presente matrícula.

Andrea Sueli
Andrea Sueli Livramento Pacilla – Escrevente Autorizada

R. 05, aos 11 de junho de 2.018

Título prenotado sob nº. 432723, aos 25 de maio de 2.018.

Hipoteca judiciária

Por requerimento de 22 de maio de 2.018, e nos termos da R. sentença datada de 27 de outubro de 2.017, proferida pelo MM. Juz de Direito, Dr. Gustavo Sampaio Correia, nos autos da ação de Cobrança, processo nº. 1016247-07.2015.8.26.0554, em trâmite perante a 7ª Vara Cível de Santo André – SP, onde a reconvenção interposta por ROBERTO OLIVEIRA MILATIAS, brasileiro, separado judicialmente, representante comercial, portador da carteira de identidade RG nº. 7.580.010-X, inscrito no CPF/MF sob nº. 007.148.178-80, e DIVANETE AFONSO, brasileira, separada judicialmente, assistente comercial, portadora da carteira de identidade RG nº. 10.229.937-7, inscrita no CPF/MF sob nº. 254.5711 858-00, residentes e domiciliados na Rua Artur Bernardes, nº. 82, nesta cidade, em face de IRISH INCORPORAÇÃO LTDA, já qualificada, foi julgada procedente, cujo valor da causa é R\$234.788,73, é feito o presente registro nos termos do artigo 485 do CPC, para ficar constando a inscrição de hipoteca judiciária sobre o imóvel da presente matrícula.

Paulo Celso
Andrea Sueli Livramento Pacilla – Escrevente Autorizada

Av. 06, aos 26 de dezembro de 2.018

Título prenotado sob nº. 441612, aos 13 de dezembro de 2.018.

Penhora

Por certidão passada aos 13 de dezembro de 2.018, pelo 2º Ofício Cível de Santo André - SP, emitida por Paulo Celso Pinhata, extraída da ação de Execução Civil, processo nº. 00142307820168260554, em que figura como exequente CONDOMINIO RESIDENCIAL PARIS, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 15.429.229/0001-13; e como executado ROBERTO DE OLIVEIRA MILARIAS, inscrito no CPF/MF sob

...continua na ficha 3...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZANE RODRIGUES REGO BRASL, lido no autor em 26/04/2016 às 16:42. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007344-80.2015.8.26.0554 e código 6970386.

Pág. 8/4/95
Consultar em outra página



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 538



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 - ONS 11.100-5

MATRÍCULA
120.363

FOLHA
3

Santo André, 26 de dezembro de 2.018

...continuação da ficha 2...

nº. 007.148.178-80; e DIVANETE AFONSO, inscrito no CPF/MF sob nº. 254.571.858-00, cujo valor da dívida é R\$42.631,62, foi penhorado o imóvel da presente matrícula, de propriedade de Irish Incorporação Ltda, já qualificada, sendo o executado Roberto de Oliveira Milarias nomeado depositário do bem. (Responsabilidade patrimonial decretada por decisão datada de 23/08.2017, folhas 54).

Andrea Sueli Livramento Pacoia - Escrevente Autorizada

Av. 07, aos 25 de abril de 2.019

111005301000AV/19M120363183

Título prenotado sob nº. 447389, aos 22 de abril de 2.019.

Penhora

Por certidão passada aos 17 de abril de 2.019, pelo 5º Ofício Cível desta cidade e comarca, emitida por Iliane Rodrigues Rego Brasil, expedida nos autos do processo nº. 10073448020156280554, em que figuram como exequentes MARCELO LUIZ FERNANDES, inscrito no CPF/MF sob nº. 520.088.271-00; e ELAINE APARECIDA ALMEIDA DA COSTA, inscrita no CPF/MF sob nº. 131.635.088-83; e como executadas ATAR INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 07.096.376/0001-20; SCOTLAND INCORPORAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 08.187.917/0001-59; e IRISH INCORPORAÇÃO LTDA., já qualificada, cujo valor da dívida é R\$120.374,54, foi penhorado o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada Irish Incorporação Ltda, sendo esta nomeada depositária do bem.

Andrea Sueli Livramento Pacoia - 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 autônoma da Matrícula/Registro a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73, nada mais constando em relação ao imóvel dela objeto desde a data de sua abertura, e retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. Santo André, data acima indicada.

**D'OFICIAL
ISENTA DE SELOS E ENVELOIMENTOS**

Certidão expedida em 25/04/2019. Certidão assinada digitalmente.
Para conferir os conteúdos, por favor, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>
Código de controle do conteúdo: 

Selo Digital PP11188302008301834191



Pág. 005/01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ILIANE RODRIGUES REGO BRASIL, lido nos autos em 26/04/2019 às 10:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10073448020156280554 e código 88FD91A.

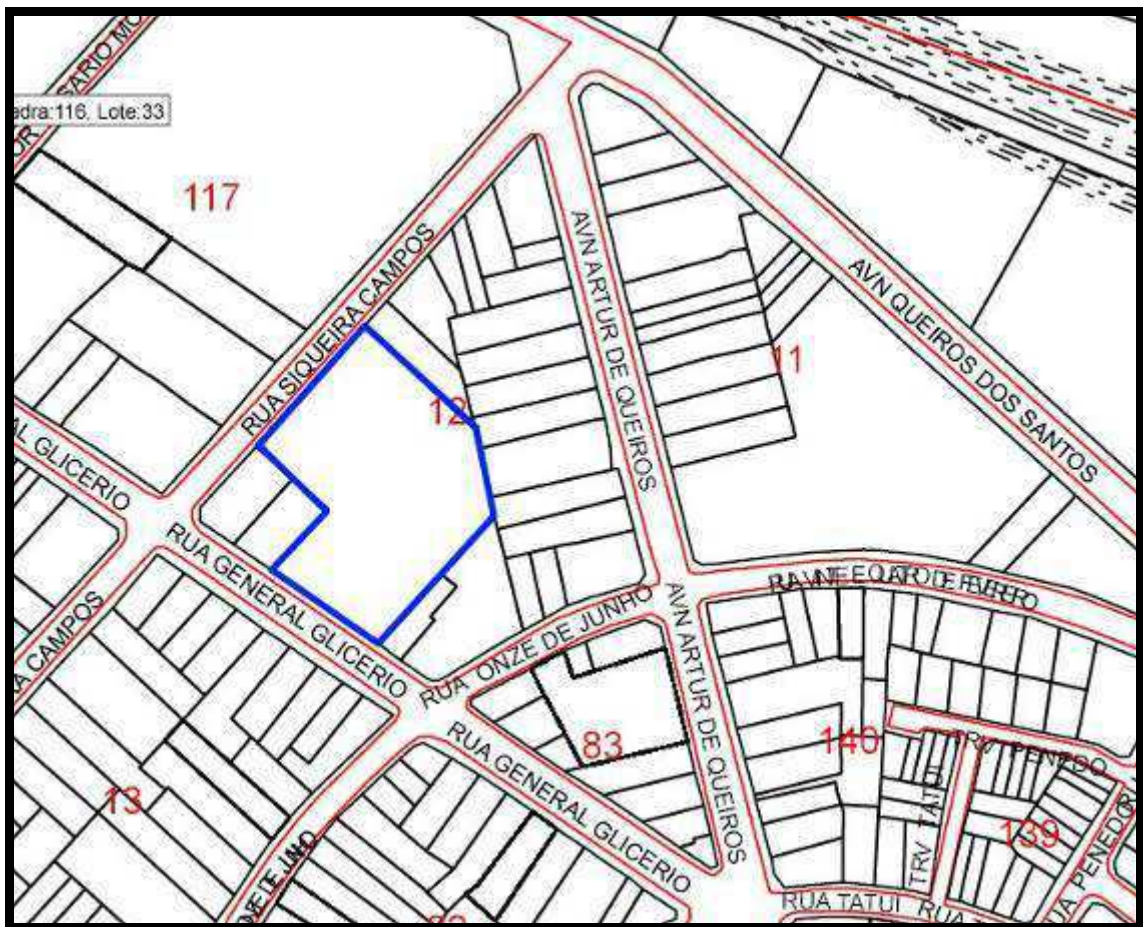
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE, protocolado em 13/04/2020 às 15:35, sob o número WSNE20700831100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10073448020156280554 e código 88FD91A.



2.4 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Santo André, o imóvel encontra-se localizado da seguinte forma:

SETOR	QUADRA	LOTE
05	12	84





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 2893453
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70100000108C6a53041948

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 05 012 084, DE PROPRIEDADE DE IRISH INCORPORAÇÃO LTDA, CONSTITUÍDO PELO LOTE DA QUADRA LOTEAMENTO SITUADO A RUA SIQUEIRA CAMPOS, 107 - APARTAMENTO 72 - BLOCO 2 - RESIDENCIAL PARIS SANTO ANDRÉ 09020-340 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE ABRIL DE 2020.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	33,12	
ÁREA CONSTRUÇÃO	196,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	7.271,37	30.035,12
VALOR VENAL PRÉDIO	81.150,68	335.201,00
VALOR VENAL TOTAL	88.422,05	365.236,12

FMP EM 2020 = R\$ 4.1308

SANTO ANDRÉ, 08 DE ABRIL DE 2020

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 10:51:54



Impressão em: 08/04/2020



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu na Rua Siqueira Campos, nº 107, no dia 09 de março de 2020, às 11:00 horas, sendo que representantes da Requerida não estavam no local, por isso, não permitiram adentrar no Condomínio. Assim, o signatário retornou no dia 12 de março de 2020 às 11:30 horas, ocasião que vistoriou o imóvel avaliando tendo sido acompanhado pela Doutora Elisangela Costa Buck.

3.1 - BENFEITORIAS

O imóvel avaliando está delimitado no mapa da quadra fiscal acima, e encontra-se no condomínio denominado Residencial Paris, situado no Bloco 2 – Edifício Cláudio Monet do referido empreendimento.

3.1.1 – DO CONDOMÍNIO

O Condomínio onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédios de uso residencial, constituído por: portaria, entrada social, área de circulação, piscina, quadra poliesportiva, playground, academia, sauna, salão de festa, salão de jogos, lan house, home theater, home office, área de churrasqueira e espaço gourmet.

3.1.2- DO EDIFÍCIO

O Edifício Cláudio Monet onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, escadarias de acesso aos pavimentos, 02 (dois) elevadores, subsolos com vagas de garagem, 16 (dezesesseis) pavimentos superiores para apartamentos, com 02 (dois) apartamentos por andar.



3.1.3- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento 72, objeto da presente avaliação, está localizado no 7º pavimento do Edifício Cláudio Monet do Residencial Paris, composto de 04 (quatro) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, banheiros, cozinha e área de serviço, banheiro de empregada, varanda com churrasqueira, vaga de garagem determinada nº 78 e 79.

Possui área útil ou privativa de 114,56 m², área comum real de divisão não proporcional 20,45 m², correspondente à vaga dupla nº 78/79, do subsolo, área comum real de divisão proporcional 61,13 m², perfazendo uma área total real de 196,14 m² e fração ideal do terreno de 0,79057% do todo do terreno descrito na matrícula 120.363 do 1º C.R.I de Santo André.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 10 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

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



CROQUI DO IMÓVEL.



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.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.



FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Vão livre.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.



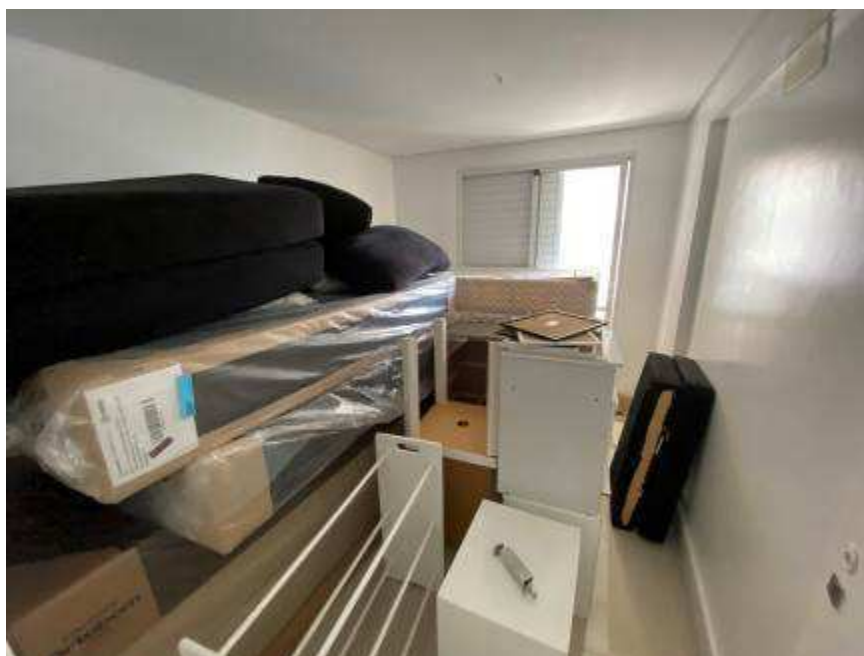
FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SACADA.



FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SACADA.



FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SACADA.



FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE JANTAR.



FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO TERRAÇO.



FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO TERRAÇO.



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	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5 – FINO		2,652	3,066	3,480	
	1.3.6 – LUXO		ACIMA	3,49		
	2 – COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. – ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO		0,600	0,780
2.1.2- SIMPLES			S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
2.1.3- MÉDIO			S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
2.1.4- SUPERIOR			S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	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) DEPRECIACÃO 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	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		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 (lr) 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 avaliada, 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:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 6.261,13/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 6.261,13/m² (seis mil, duzentos e sessenta e um reais e treze centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativo, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/04/2020
SETOR: 05 QUADRA: 12 ÍNDICE DO LOCAL: 450,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Siqueira Campos NÚMERO: 107
COMP.: AP0011 BAIRRO: Centro CIDADE: SANTO ANDRE - 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: 4.189,60 TESTADA - (ct) m: 49,00 PROF. EQUIV. (Pe): 85,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,791 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 114,58

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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\$): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Galati Corretor de Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-44681838

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.284,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 6,36	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.291,27
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0010
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/04/2020
SETOR: 05 QUADRA: 12 ÍNDICE DO LOCAL: 450,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Siqueira Campos NÚMERO: 107
COMP.: AP0895 BAIRRO: Centro CIDADE: SANTO ANDRE - 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: 4.189,60 TESTADA - (cf) m: 49,00 PROF. EQUIV. (Pe): 85,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,791 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 114,58

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\$): 779.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Sukasa Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-44681838

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.119,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 6,19	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.126,13
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0010
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/04/2020
SETOR: 05 QUADRA: 12 ÍNDICE DO LOCAL: 450,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Siqueira Campos NÚMERO: 107
COMP.: Ref.: AP0299 BAIRRO: Centro CIDADE: SANTO ANDRE - 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: 4.189,60 TESTADA - (ct) m: 49,00 PROF. EQUIV. (Pe): 85,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,791 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 114,58

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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\$): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Porto Negócios Imobiliários

CONTATO:

TELEFONE: (11)-26696968

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.284,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 6,36	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.291,27
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0010
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/04/2020
SETOR: 05 QUADRA: 12 ÍNDICE DO LOCAL: 450,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Siqueira Campos NÚMERO: 107
COMP.: Ref.:Cod. Parísonet92 BAIRRO: Centro CIDADE: SANTO ANDRE - 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: 4.189,60 TESTADA - (ct) m: 49,00 PROF. EQUIV. (Pe): 85,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,791 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 114,58

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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\$): 799.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Katrina Consultoria

CONTATO: TELEFONE: (11)-982063122
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.277,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 6,35	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.283,41
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0010
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/04/2020
SETOR: 05 QUADRA: 12 ÍNDICE DO LOCAL: 450,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Siqueira Campos NÚMERO: 107
COMP.: Ref.:Atarmonet32 BAIRRO: Centro CIDADE: SANTO ANDRE - 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: 4.189,60 TESTADA - (ct) m: 49,00 PROF. EQUIV. (Pe): 85,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,791 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 114,58

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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\$): 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Denis Leandro Nunes

CONTATO:

TELEFONE: (11)-997906643

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	6.442,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	6,52 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	6.448,55
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1.0010
VAGAS:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/04/2020
SETOR: 05 QUADRA: 12 ÍNDICE DO LOCAL: 450,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Siqueira Campos NÚMERO: 107
COMP.: Ref.: Atarmonet62 BAIRRO: Centro CIDADE: SANTO ANDRE - 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: 4.189,60 TESTADA - (cf) m: 49,00 PROF. EQUIV. (Pe): 85,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,791 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 114,58

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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\$): 779.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Denis Leandro Nunes

CONTATO:

TELEFONE: (11)-997906643

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.119,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 6,19	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.126,13
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0010
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SANTO ANDRE - CENTRO - RUA SIQUEIRA CAMPOS

DATA : 09/04/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA 0,8

OBSERVAÇÃO :

Setor: 05

Quadra: 12

Lote: 84

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	450,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,06



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Siqueira Campos, 107	6.284,92	6.291,27	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Siqueira Campos, 107	6.119,94	6.126,15	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Siqueira Campos, 107	6.284,92	6.291,27	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Siqueira Campos, 107	6.277,06	6.283,41	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Siqueira Campos, 107	6.442,04	6.448,55	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Siqueira Campos, 107	6.119,94	6.126,15	1,0010



GenAvaliarPro®

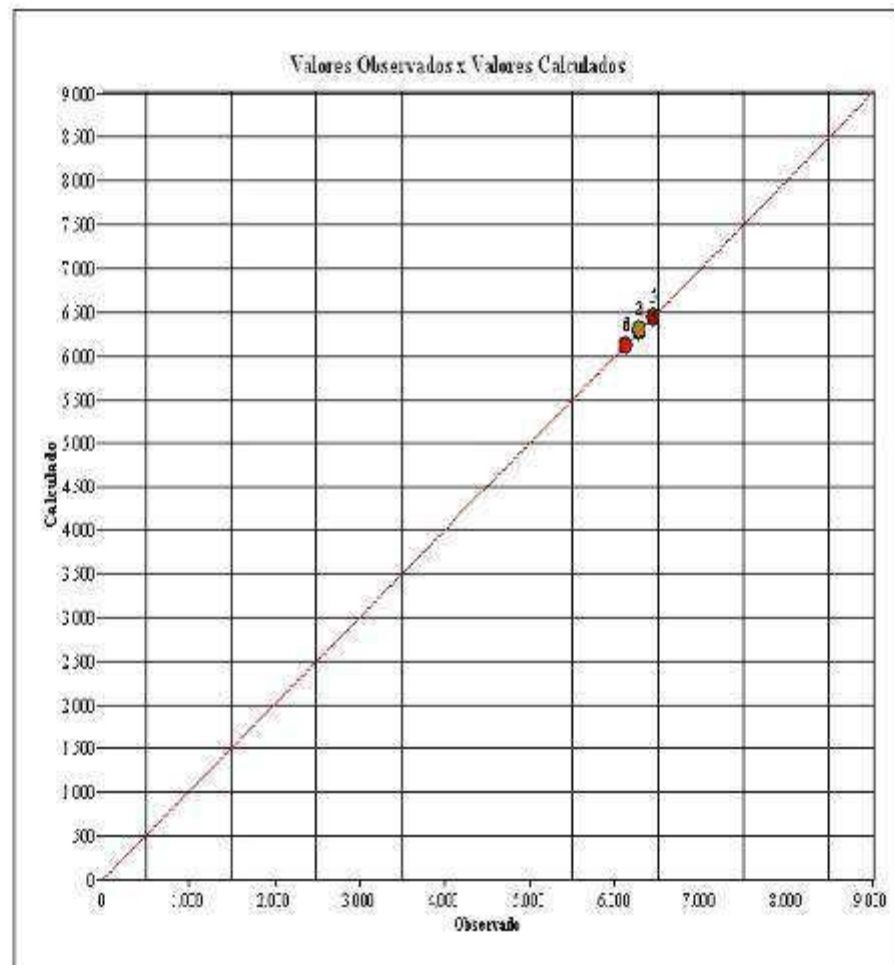
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Num.	X	Y
1	6.284,92	6.291,27
2	6.119,94	6.126,13
3	6.284,92	6.291,27
4	6.277,06	6.283,41
5	6.442,04	6.448,55
6	6.119,94	6.126,13



GenAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Rua Sílveira Campos 107 apartamento 72 Centro SANTO ANDRÉ - SP Data: 09/04/2020

Cliente: Engenheiro Evandro Henrique

Área terreno m²: 4.189,60

Edificação m²: 114,56

Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 6.254,80

Desvio Padrão: 121,44

- 30%: 4.378,36

+ 30%: 8.131,24

Coefficiente de Variação: 1,9400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 6.261,13

Desvio Padrão: 121,57

- 30%: 4.362,79

+ 30%: 8.139,47

Coefficiente de Variação: 1,9400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11	
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	8	<input checked="" type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref. a todos as caract. dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.261,13

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 6.187,88

INTERVALO MÁXIMO: 6.334,38

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 6.187,88

INTERVALO MÁXIMO: 6.334,38



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:

$$S = 114,56 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 6.261,13/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

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

$$Svaga = 10,22 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,6 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (114,56 \text{ m}^2 + 0,6 \times 2,00 \times 10,22 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 6.261,13/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 794.061,55$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 794.000,00}}$$

(Setecentos e noventa e quatro mil reais)

Data base: Abril de 2.020



6 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MARCELO LUIZ FERNANDES e ELAINE APARECIDA ALMEIDA DA COSTA**, em face de **ATAR INCORPORAÇÕES LTDA., SCOTLAND INCORPORAÇÃO LTDA. e IRISH INCORPORAÇÃO LTDA.** é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 794.000,00

(Setecentos e noventa e quatro mil reais)

Data base: abril de 2020.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

VT = R\$ 397.000,00

(Trezentos e noventa e sete mil reais)

Data base: abril de 2020.





7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 51 (cinquenta e uma) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Santo André, 13 de abril de 2020.

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