

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARUJÁ

PROCESSO: 0003806-49.2006.8.26.0223

CONTROLE: 325/06

aos autos
10/9/13
duara

HELIO RISCHER VARISE, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos do **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** ajuizado pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III** contra **ARCHAVIL MAMAS DONELIAN**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem, respeitosamente, apresentar o seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.- PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel residencial localizado na Rua Sorocotuba nº 51 apto. 41 do Edifício Praia do Leme do Condomínio Sorocotuba III, bairro Morro do Sorocotuba, Município e Comarca de Guarujá/SP, com 1(uma) vaga dupla indeterminada na garagem, área privativa de 170,38m², área de garagem de 59,580m², área comum de 119,083m², totalizando a área construída de 349,043m² e ocupando uma fração ideal de 1,0003% no terreno, matriculado em área maior sob nº 49.891 perante o 1º Registro de Imóveis de Guarujá, Município e Comarca de Guarujá/SP.

Diante dos fatos, foi este signatário honrado com sua nomeação (fls. 227) para avaliação e determinação do valor de mercado para venda do imóvel arrestado à fls. 236 dos autos.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos e do IBAPE/SP.

2.- AVALIAÇÃO DO APTO. 41 - ED. PRAIA DO LEME

2.1.- VISTORIA

A vistoria do apartamento em questão foi realizada pelo signatário no dia 14.08.2013, a qual contou com a presença do locatário do imóvel, Sr. Nelson.

2.1.1.- LOCAL

O imóvel em questão encontra-se localizado na Rua Sorocotuba nº 51 apto. 41 do Edifício Praia do Leme do Condomínio Sorocotuba III, bairro Morro do Sorocotuba, Município e Comarca de Guarujá/SP.

A Rua Sorocotuba é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades das Estrada do Pernambuco, bem como, da praia do Pernambuco.

A ocupação local é constituída predominantemente por residências e edifícios de apartamentos de padrão superior, destinados a moradia, lazer e veraneio, bem como, comércio de âmbito local de baixa densidade, ao longo da Estrada do Pernambuco.

Apresentamos a seguir, o mapa de localização do imóvel avaliando extraído do site <http://maps.google.com.br>:



2.1.2.- BENFEITORIAS

2.1.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontram-se erigidos 3(três) edifícios geminados, destinados ao uso residencial, os quais constituem o Condomínio Sorocotuba III.

O Edifício Praia do Leme onde se localiza a unidade avalianda, apresenta externamente fachada revestida em pastilhas cerâmicas; piso revestido em pedras; áreas ajardinadas; fechamento em muros revestido em pedras e gradis de alumínio anodizado.

O Edifício Praia do Leme é constituído de 3(três) subsolos destinado a garagem, pavimento térreo com garagem e portaria, mezanino com salão de festas, sala de ginástica, brinquedoteca, salão de jogos, sauna, piscina e área para churrasqueira, hall social de entrada individual para cada bloco.

O edifício também possui 15(quinze) pavimentos superiores com 4(quatro) apartamentos por andar em cada bloco, além de 2(dois) apartamentos de cobertura por bloco, bem como barrilete e ático, perfazendo um total de 132(cento e trinta e duas) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso revestido em placas cerâmicas; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em gesso com luminárias embutidas; fechamento em portas de alumínio anodizado com vidro liso. O hall social do andar apresenta piso revestido em placas cerâmicas; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje.

2.1.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA DE ESTAR/JANTAR: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em madeira com luminárias embutidas; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

VARANDA: Piso em assoalho de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro em madeira; guarda-corpo em alumínio anodizado com fechamento em vidro temperado.

LAVABO: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura epóxi sobre massa acrílica; bancada em granito com cuba cerâmica; vaso sanitário em louça cerâmica; ventilação forçada por exaustão; forro em gesso.

HALL DE CIRCULAÇÃO INTERNA: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em gesso.

SUÍTE 1: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em gesso; esquadria de alumínio anodizado com veneziana e vidro liso.

SACADA: Piso em assoalho de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro em madeira; guarda corpo em alumínio anodizado com fechamento em vidro temperado.

BANHEIRO SUÍTE 1: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas com pintura epóxi sobre massa acrílica; forro em gesso; vaso sanitário em louça cerâmica; bancada em granito com cuba cerâmica; esquadria de alumínio anodizado com vidro fantasia.

SUÍTE 2: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em gesso; esquadria de alumínio anodizado com veneziana e vidro liso.

SACADA: Piso em assoalho de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro em madeira; guarda corpo em alumínio anodizado com fechamento em vidro temperado.

BANHEIRO SUÍTE: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas com pintura epóxi sobre massa acrílica; forro em gesso; vaso sanitário em louça cerâmica; bancada em granito com cuba cerâmica; esquadria de alumínio anodizado com vidro fantasia.

SUÍTE 3: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje; esquadria de alumínio anodizado com veneziana e vidro liso.

SACADA: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro em madeira; guarda corpo em alumínio anodizado com fechamento em vidro temperado.

BANHEIRO SUÍTE 3: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas com pintura epóxi sobre massa acrílica; forro em gesso; vaso sanitário em louça cerâmica; bancada em granito com cuba cerâmica; esquadria de alumínio anodizado com vidro fantasia.

COZINHA: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em azulejos decorados até o teto; pia em granito com cuba dupla inox; forro em gesso; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em azulejos decorados até o teto; forro em gesso; tanque em louça cerâmica; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHEIRO DE EMPREGADA: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em azulejos decorados até o teto; forro em gesso; vaso sanitário e lavatório em louça cerâmica; ventilação permanente por exaustão.

De acordo com a matrícula nº 49.891 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP, a unidade em questão possui 1(uma) vaga dupla indeterminada na garagem, área privativa de 170,38m², área de garagem de 59,580m², área comum de 119,083m², totalizando a área construída de 349,043m², ocupando a fração ideal de 1,0003% no terreno.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.4.- Apartamentos Padrão Superior com elevadores.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 16 anos, a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,27 ou 27%.

Segundo dados coletados na época da vistoria, o estado de conservação do apartamento arretado se enquadra no item “e) necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.

2.1.3.- RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica, a situação do imóvel sub-judice na época da vistoria.



Fotos 1 e 2: Vista da Rua Sorocotuba nos dois sentidos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FILIPE DIAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:00, sob o número WGJA21700221442. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003806-49.2006.8.26.0223 e código 6K4aQRSJ.

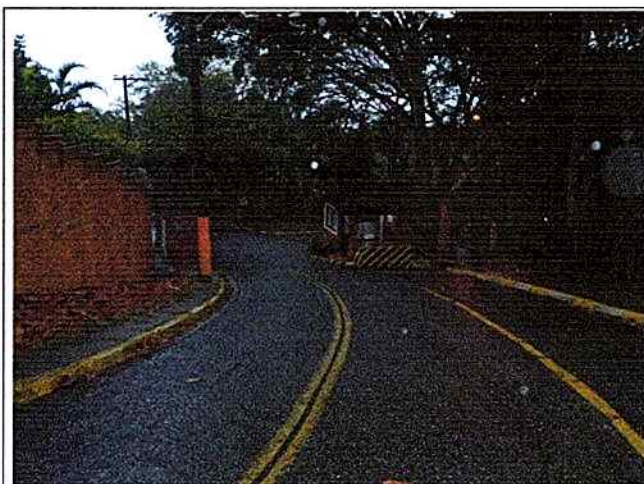


Foto 3: Acesso ao Condomínio Sorocotuba.



Foto 4: Identificação do Condomínio Sorocotuba.



Foto 5: Identificação do Condomínio Sorocotuba III, onde se localiza a unidade avalianda.



Foto 6: Rampa de acesso ao interior do condomínio.



Foto 7: Vista geral da área de piscinas e lazer do empreendimento.



Foto 8: Vista geral do interior da garagem.



Fotos 9 e 10: Vista geral dos edifícios que compõem o Condomínio Sorocotuba III.



Fotos 11 e 12: Vista geral da sala de estar/jantar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FILIPE DIAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:00, sob o número WGJA21700221442. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003806-49.2006.8.26.0223 e código 6K4aQRSJ.

260
WGJA21700221442
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FILIPE DIAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:00, sob o número 0003806-49.2006.8.26.0223 e código 6K4aQRSJ. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003806-49.2006.8.26.0223 e código 6K4aQRSJ.

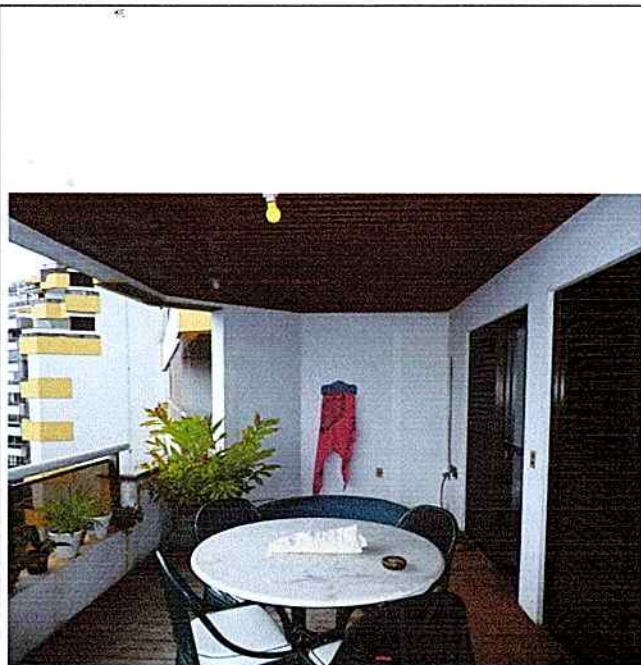


Foto 13: Vista geral da varanda do apartamento



Foto 14: Lavabo.

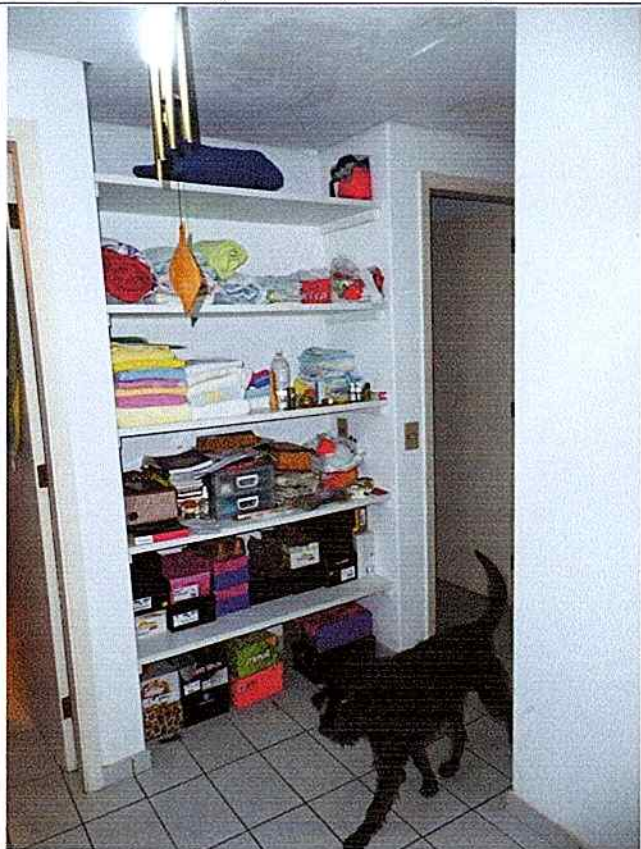


Foto 15: Hall de circulação interna.



Foto 16: Dormitório – suíte 1.



26
0

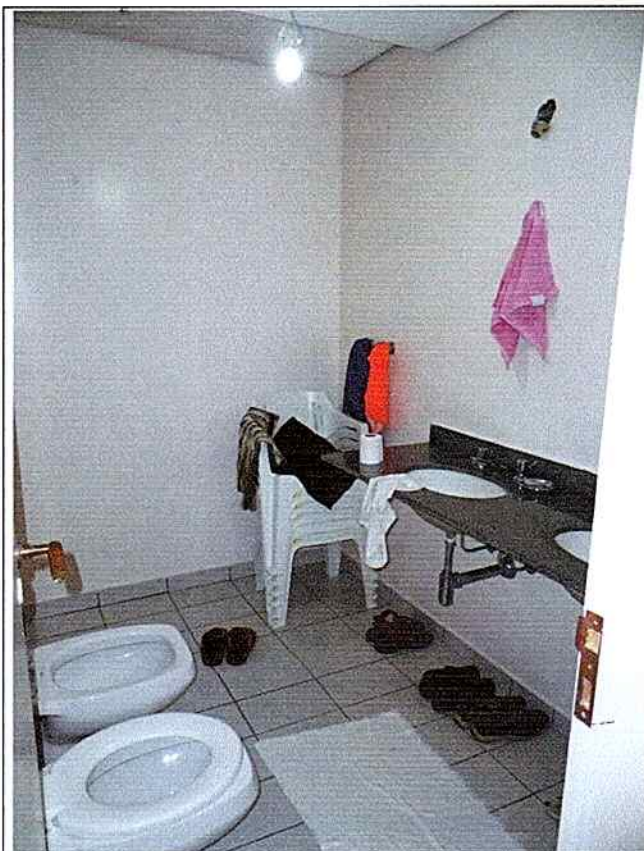


Foto 17: Banheiro-suíte 1.



Foto 18: Dormitório-suíte 2.



Foto 19: Banheiro suíte 2.



Foto 20: Dormitório-suíte 3.

9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FILIPE DIAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:00, sob o número WGJA21700221442. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003806-49.2006.8.26.0223 e código 6K4aQRSJ.

268
26



Foto 21: Banheiro-suíte 3.



Foto 22: Cozinha.



Foto 23: Área de serviço.

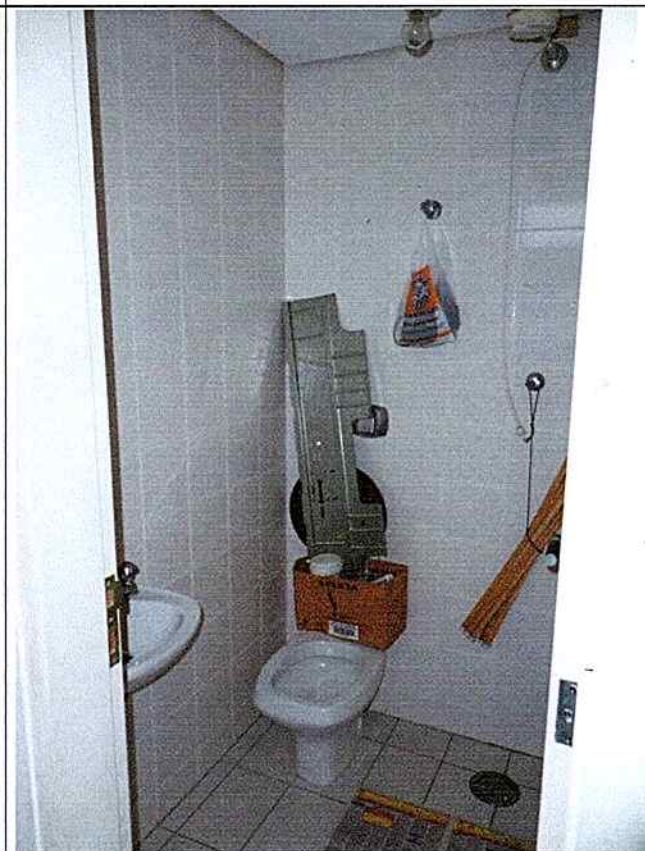


Foto 24: Banheiro de empregada.

9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FILIPE DIAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:00, sob o número WGJAJ470022442. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003806-49.2006.8.26.0223 e código 6K4aQRSJ.

2.2.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com item 8.5 da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, o valor de mercado de apartamentos deve ser preferencialmente calculado pelo Método Comparativo, conforme reprodução a seguir.

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Deste modo, o valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual, sem vagas de garagem, consistindo basicamente na comparação do imóvel em questão com outros imóveis semelhantes, situados na mesma região geo-econômica.

2.2.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de **10% (dez por cento)**, coincidindo com o determinado no item 10.1 da Norma do IBAPE/SP.

ATUALIZAÇÃO: Não foram utilizados indicadores econômicos para atualização dos valores, tendo em vista a pesquisa imobiliária foi realizada para a mesma data-base do laudo.

LOCALIZAÇÃO: No presente caso, não utilizaremos fator de localização em virtude dos imóveis pesquisados estarem localizados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando.

PADRÃO CONSTRUTIVO: Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002” (atualizado em Novembro/2006), de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Superior com elevador”, com Intervalo de Fator Médio de padrão construtivo igual a **2,406** do valor R₈N do SINDUSCON.

DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

DEPRECIACÃO: De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no item 2.1.3), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser enquadrado no item “**e) necessitando de reparos simples**”, possuindo idade aparente de construção de **16 anos, vida útil de 60 anos** e fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação de **0,753 (e-27)** de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física, conforme planilhas e equações matemáticas reproduzidas a seguir.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

TABELA 1

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | VIDA REFERENCIAL – “I _r ”- (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 | |

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

QUADRO A

| Ref. | ESTADO DA EDIFICAÇÃO: | Depreciação (%) | Características |
|------|--|-----------------|---|
| A | Nova | 0,00 | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa. |
| b | Entre nova e regular | 0,32 | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência. |
| c | Regular | 2,52 | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. |
| d | Entre regular e necessitando reparos simples | 8,09 | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa. |
| e | Necessitando de reparos simples | 18,10 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |
| f | Necessitando de reparos simples a importantes | 33,20 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| g | Necessitando de reparos importantes | 52,60 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado. |
| h | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
| i | Sem valor | 100,00 | Edificação em estado de ruína. |

O coeficiente “K” foi extraído da tabela 2, através da relação linha x coluna, ou seja, na linha o percentual da vida referencial (60) e na coluna o estado de conservação (e), conforme ilustrado a seguir:

TABELA 2

| I _c /I _r *100% | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | a | b | c | d | e | f | g | h |
| 2 | 0,990 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,246 |
| 4 | 0,979 | 0,976 | 0,954 | 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 | 0,880 | 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 | 0,858 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14 | 0,920 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,753 | 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 | 0,822 | 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 | 0,568 | 0,403 | 0,211 |
| 26 | 0,836 | 0,833 | 0,815 | 0,768 | 0,685 | 0,558 | 0,396 | 0,207 |
| 28 | 0,821 | 0,818 | 0,800 | 0,755 | 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 | 0,191 |
| 36 | 0,755 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,618 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38 | 0,738 | 0,736 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40 | 0,712 | 0,710 | 0,694 | 0,654 | 0,583 | 0,476 | 0,337 | 0,177 |
| 42 | 0,701 | 0,699 | 0,683 | 0,644 | 0,574 | 0,468 | 0,332 | 0,174 |
| 44 | 0,683 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,559 | 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 | 0,517 | 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 | 0,512 | 0,510 | 0,499 | 0,471 | 0,419 | 0,342 | 0,243 | 0,127 |
| 62 | 0,498 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,124 |
| 64 | 0,475 | 0,473 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66 | 0,452 | 0,451 | 0,441 | 0,415 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68 | 0,429 | 0,428 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,287 | 0,203 | 0,106 |
| 70 | 0,405 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72 | 0,378 | 0,377 | 0,368 | 0,347 | 0,310 | 0,253 | 0,179 | 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 | 0,251 | 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 | 0,248 | 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 | 0,199 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88 | 0,173 | 0,172 | 0,169 | 0,159 | 0,142 | 0,116 | 0,082 | 0,043 |
| 90 | 0,145 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92 | 0,117 | 0,117 | 0,114 | 0,108 | 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 | 0,039 | 0,028 | 0,015 |
| 98 | 0,030 | 0,030 | 0,029 | 0,028 | 0,025 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

O coeficiente K resultante da aplicação da entrada do item “e” com percentual de “27”, corresponde a 0,691.

Substituindo as variáveis na fórmula constante do texto normativo, o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

$$FOC = 0,20 + 0,691 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,753$$

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Para se chegar ao “Valor de Mercado Livre para Locação” do imóvel avaliando, foi realizada ampla pesquisa imobiliária na mesma região geo-econômica constituída de **11(onze)** elementos representativos datados da época da avaliação.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentamos os elementos comparativos encontrados, os quais foram selecionados pelas melhores condições representativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “Normas de Avaliações do IBAPE-SP” (Tratamento por Fatores).

Nos cálculos realizados, verificamos que o modelo de melhor representatividade para explicar a formação do valor unitário de venda (na região) da área privativa construída, considerou os fatores “idade/estado de conservação” e “vagas de garagem”. Foi verificada também a influência dos fatores “dormitórios”, “padrão construtivo” e “localização”, porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

2.2.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Conforme resultados extraídos da pesquisa imobiliária devidamente homogeneizada (Anexo I), apuramos o valor unitário médio saneado de venda correspondente a **R\$ 3.487,57/m²**, válido para **setembro/2013**, atingindo o grau de precisão **III**, conforme quadro reproduzido abaixo:

| APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS | |
|--|--|
| <p>VALORES UNITÁRIOS</p> <p>Média Unitários : 3.723,19</p> <p>Desvio Padrão : 611,51</p> <p>- 30% : 2.606,23</p> <p>+ 30% : 4.840,15</p> <p>Coefficiente de Variação : 16,4200</p> | <p>VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS</p> <p>Média Unitários : 3.487,57</p> <p>Desvio Padrão : 436,86</p> <p>- 30% : 2.441,30</p> <p>+ 30% : 4.533,84</p> <p>Coefficiente de Variação : 12,5300</p> |
| <p>DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO</p> <p>Tipo : Edificação Vertical</p> <p>Modalidade : Venda</p> <p>Data : 20/09/2013</p> <p>Local : Rua Sorocotuba, 51 apto. L-41</p> <p>Cliente : Cond Ed Sorocotuba III X Archavil M Danielian</p> <p>Área m²: 170,38</p> <p>MÉDIA SANEADA (R\$): 3.487,57</p> | <p>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)</p> <p>INTERVALO MÍNIMO : 3.306,85</p> <p>INTERVALO MÁXIMO : 3.668,29</p> <p>VALOR TOTAL (R\$) : 594.212,18</p> |
| <p>GRAU DE PRECISÃO</p> <p>III</p> | |

2.2.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor de venda de mercado para o imóvel objeto da presente avaliação, calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado utilizando-se o Tratamento por Fatores (Memória de Cálculos – Anexo I), corresponde ao cálculo realizado na seguinte expressão:

$V_i = A_p \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

A_p = Área privativa da unidade avalianda: 170,38m²

V_u = Valor unitário: R\$ 3.487,57/m²

Substituindo e calculando, temos:

$V_i = 170,38\text{m}^2 \times \text{R}\$ 3.487,57/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 594.212,18$ equivalendo em números redondos a **R\$ 594.000,00**.

(Quinhentos e noventa e quatro mil reais), válido para setembro/2.013

2.2.4.- VALOR DA COTA ARRESTADA

O valor da cota arrestada do imóvel, corresponde ao seguinte:

$Vca = Vi \times Ca$, onde:

Vca = Valor da cota arrestada

Vi = Valor do imóvel: R\$ 594.000,00

Ca = Cota arrestada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, temos:

$Vca = R\$ 594.000,00 \times 1,00$

Vca = R\$ 594.000,00

(Quinhentos e noventa e quatro mil reais), válido para setembro/2.013

272
Q

3. CONCLUSÕES

Relacionamos a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização e condições físicas e funcionais verificadas na ocasião de cada vistoria, o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalvamos que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem ao valor de venda para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

Conforme cálculos fundamentados e detalhados nos itens anteriores, concluímos que:

- O Valor de Mercado Livre para Venda do imóvel para as condições de mercado praticadas na época da avaliação em setembro/2013, totaliza:

Vi = R\$ 594.000,00
(Quinhentos e noventa e quatro mil reais)

O valor da cota arrestada do imóvel corresponde ao montante de:

Vcp = R\$ 594.000,00
(Quinhentos e noventa e quatro mil reais)

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios e fundamentos:

- Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o bem em avaliação foi realizada, presumindo ser bom o título de propriedade;
- Para a presente avaliação foram consideradas as dimensões constantes da documentação ofertada, de modo que, as áreas estimadas por este signatário no momento da vistoria estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliado, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembléia de 01.02.2005).

5.- ENCERRAMENTO

Permanecendo à disposição de V. Exa para eventuais esclarecimentos, encerramos o presente laudo técnico de avaliação composto de **25 (vinte e cinco)** folhas impressas de um lado só, todas rubricadas, exceto esta última que segue datada e assinada.

Segue anexo:

ANEXO I: Pesquisa e Memória de Cálculos.

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarujá, 10 de setembro de 2.013.

HELIO RISCHER VARISE

Engenheiro - CREA 5061685637

275
Q

ANEXO I: Pesquisa e Memória de Cálculos

E

290
0

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2009 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2013
 SETOR : Sorocotuba ADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Sorocotuba NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Morro do Sorocotuba CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclave acima de 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,695 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 170,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 170,00
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 700.000,00
 IMOBILIÁRIA : Sua Casa no Guarujá Imóveis
 CONTATO : ref. 4338 TELEFONE : (13)3026-9106
OBSERVAÇÃO :
 Oferta em reais.
 Condomínio Sorocotuba

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|---------|--------------------|------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.705,88 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -230,35 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.475,53 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9378 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FILIPE DIAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:00, sob o número WGJAJ21700227442. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003806-49.2006.8.26.0223 e código 6K4aQRSJ.

(Circular stamp)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2009 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2013
 SETOR : Sorocotuba ADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Sorocotuba NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Morro do Sorocotuba CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclave acima de 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,739 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 280,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 280,00
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.500.000,00
 IMOBILIÁRIA : Sua Casa no Guarujá Imóveis
 CONTATO : ref. 4339 TELEFONE : (13)3026-9106
OBSERVAÇÃO :
 Oferta em reais.
 Condomínio Sorocotuba

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|------------------------|---------|--------------------|------|------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 4.821,43 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -511,50 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.309,93 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,8939 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |

9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2009 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2013
 SETOR : Sorocotuba ADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Sorocotuba NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Morro do Sorocotuba CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclave acima de 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior cf elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,641 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 200,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 200,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 650.000,00
 IMOBILIÁRIA : Sua Casa no Guarujá Imóveis
 CONTATO : ref. 4138 TELEFONE : (13)3026-9106

OBSERVAÇÃO :

Oferta em reais.
 Condomínio Sorocotuba

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------|--------------------|------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.925,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.925,00 |
| 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 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FILIPE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:00, sob o número WGJAJ21700221442. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003806-49.2006.8.26.0223 e código 6K4aQRSJ.

C

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FILIPE DIAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:00, sob o número WGJAJ21700241442. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003806-49.2006.8.26.0223 e código 6K4aQRSJ.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2009 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2013
 SETOR : Sorocotuba ADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Sorocotuba NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Morro do Sorocotuba CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive acima de 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 174,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 174,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 800.000,00
 IMOBILIÁRIA : Sua Casa no Guarujá Imóveis
 CONTATO : ref. 4335 TELEFONE : (13)3026-9106

OBSERVAÇÃO :

Oferta em reais.
 Condomínio Sorocotuba

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|------------------------|---------|--------------------|------|------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 4.137,93 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -383,54 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 3.754,39 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,9073 |
| 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 : GUARUJA - SP - 2009 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2013
 SETOR : Sorocotuba ADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Sorocotuba NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Morro do Sorocotuba CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclave acima de 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior cf elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 168,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 168,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 790.000,00
 IMOBILIÁRIA : Carlos Alberto Di Pietro Imóveis
 CONTATO : ref. 33666463 TELEFONE : (11)5041-0300

OBSERVAÇÃO :

Oferta em reais.
 Condomínio Sorocotuba

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|---------|--------------------|------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.232,14 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -392,28 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.839,87 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9073 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FILIPE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:00, sob o número WGJAZT700229448. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003806-49.2006.8.26.0223 e código 6K4aQRSJ.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2009 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2013
 SETOR : Sorocotuba ADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Sorocotuba NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Morro do Sorocotuba CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclave acima de 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 160,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 160,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 750.000,00
 IMOBILIÁRIA : PGC Imóveis
 CONTATO : ref. 1001320369 TELEFONE : (13)3295-0000

OBSERVAÇÃO:

Oferta em reais.
 Condomínio Sorocotuba

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.218,75 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -391,03 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.827,72 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9073 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FILIPE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:00, sob o número WGJA21700221442. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003806-49.2006.8.26.0223 e código 6K4aQRSJ.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2009 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2013
 SETOR : Sorocotuba ADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Sorocotuba NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Morro do Sorocotuba CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclave acima de 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento superior cf elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,641 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 169,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 169,00
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 549.000,00
 IMOBILIÁRIA : PGC Imóveis
 CONTATO : ref. 1001320631 TELEFONE : (13)3295-0000
OBSERVAÇÃO :
 Oferta em reais.
 Condomínio Sorocotuba

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------|--------------------|------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.923,67 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.923,67 |
| 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 8

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2009 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2013
 SETOR : Sorocotuba ADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Sorocotuba NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Morro do Sorocotuba CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive acima de 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,695 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 176,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 176,00
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 750.000,00
 IMOBILIÁRIA : PGC Imóveis
 CONTATO : ref.1001307157 TELEFONE : (13)3295-0000

OBSERVAÇÃO :

Oferta em reais.
 Condomínio Sorocotuba

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.835,23 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -238,39 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.596,84 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9378 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2009 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2013
 SETOR : Sorocotuba ADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Sorocotuba NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Morro do Sorocotuba CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclave acima de 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,695 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 165,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 165,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 650.000,00
 IMOBILIÁRIA : Business Network Imóveis TELEFONE : (13)3353-0603
 CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

Oferta em reais.
 Condomínio Sorocotuba

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|------------------------|---------|--------------------|------|------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 3.545,45 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -220,38 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 3.325,08 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,9378 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FILIPE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:00, sob o número WGTJ21700221442. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003806-49.2006.8.26.0223 e código 6K4aQRSJ.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2009 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2013
 SETOR : Sorocotuba ADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Sorocotuba NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Marro do Sorocotuba CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive acima de 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior cf elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,641 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 174,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 174,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 580.000,00
 IMOBILIÁRIA : Administradora
 CONTATO : Sr. Jarmon TELEFONE : (13)3351-9355

OBSERVAÇÃO :

Oferta em reais.
 Condomínio Sorocotuba

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 : | 3.000,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : | 3.000,00 |
| | | VARIAÇÃO : | 1.000,00 |

216
0

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2009 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2013
 SETOR : Sorocotuba ADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Sorocotuba NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Morro do Sorocotuba CIDADE : GUARUJA - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclave acima de 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,695 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 374,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 374,00
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.500.000,00
 IMOBILIÁRIA : Administradora
 CONTATO : Sr. Jarmon TELEFONE : (13)3351-9355

OBSERVAÇÃO:

Oferta em reais. Unidade de cobertura
 Condomínio Sorocotuba

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.609,63 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -224,37 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.385,26 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9378 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FILIPE DIAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:00, sob o número WGJAJ21700221442. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003806-49.2006.8.26.0223 e código 6K4aQRSJ.

C

fts/328
9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FILIPE DIAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2021 às 10:00, sob o número WGJA21700221442. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003806-49.2006.8.26.0223 e código 6K4aQRSJ.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Cond Ed Sorocotuba III x Archavil Mamas Donelian

DATA : 20/08/2013

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,80

OBSERVAÇÃO :

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Localização | 1,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 27 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES |
| <input type="checkbox"/> Padrão | apartamento superior c/ elev. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas | Vagas 2 Acréscimo 0,05 |

FATORES ADICIONAIS

| FATOR | ÍNDICE | ÍNCIDÊNCIA |
|--|--------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/> FDORM Num de Dormitórios | 1,00 | Parcela de Benfeitorias |

9

fls. 329
g

MATRIZ DE UNITÁRIOS

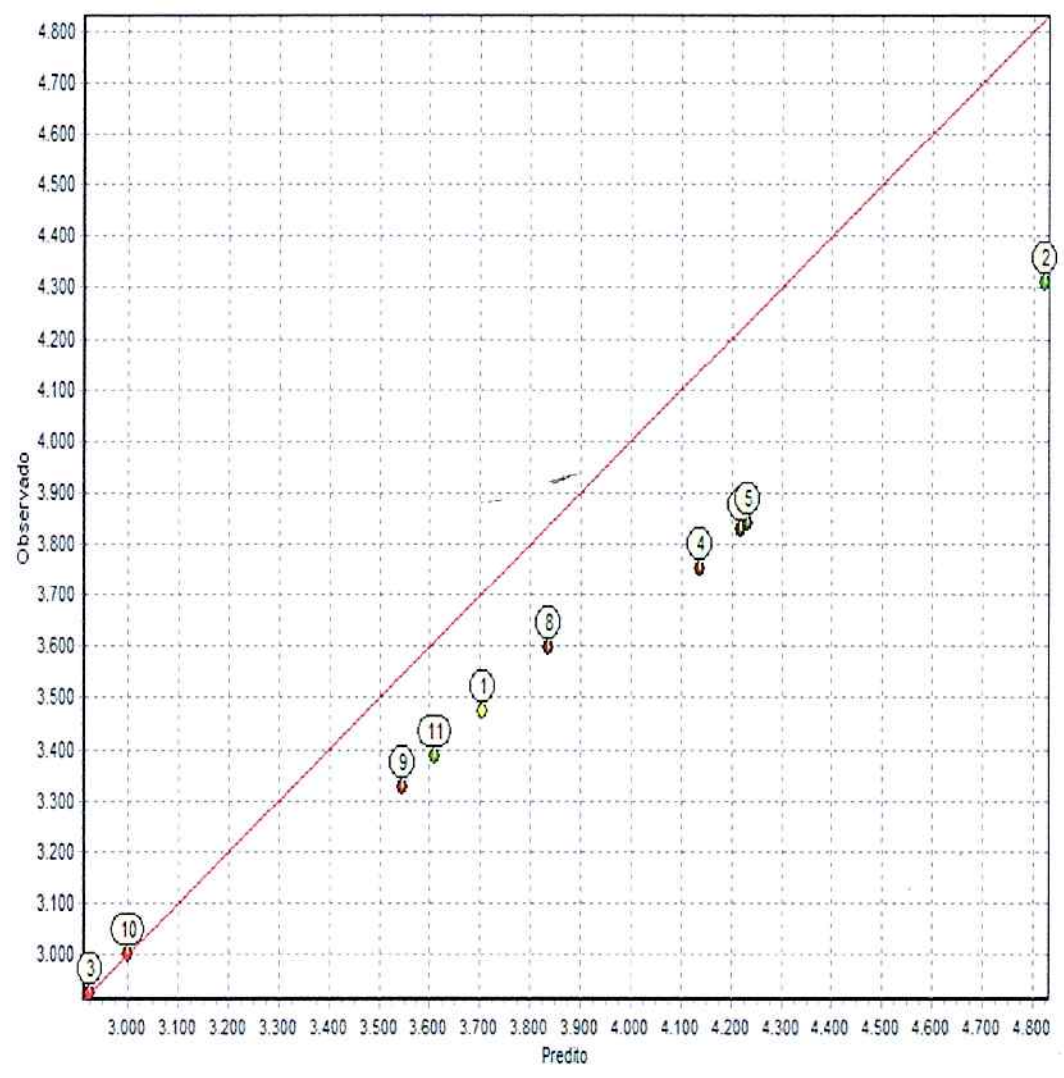
| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Estrada do Sorocoluba ,SN | 3.705,88 | 3.475,53 | 0,937 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Estrada do Sorocotuba ,SN | 4.821,43 | 4.309,93 | 0,893 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Estrada do Sorocotuba ,SN | 2.925,00 | 2.925,00 | 1,000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Estrada do Sorocotuba ,SN | 4.137,93 | 3.754,39 | 0,907 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Estrada do Sorocotuba ,SN | 4.232,14 | 3.839,87 | 0,907 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Estrada do Sorocoluba ,SN | 4.218,75 | 3.827,72 | 0,907 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Estrada do Sorocotuba ,SN | 2.923,67 | 2.923,67 | 1,000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8 Estrada do Sorocotuba ,SN | 3.835,23 | 3.596,84 | 0,937 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 9 Estrada do Sorocotuba ,SN | 3.545,45 | 3.325,08 | 0,937 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 10 Estrada do Sorocotuba ,SN | 3.000,00 | 3.000,00 | 1,000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 11 Estrada do Sorocotuba ,SN | 3.609,63 | 3.385,26 | 0,937 |

g

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 3.705,88 | 3.717,92 |
| 2 | 4.821,43 | 3.999,07 |
| 3 | 2.925,00 | 3.487,57 |
| 4 | 4.137,93 | 3.871,11 |
| 5 | 4.232,14 | 3.879,85 |
| 6 | 4.218,75 | 3.878,60 |
| 7 | 2.923,67 | 3.487,57 |
| 8 | 3.835,23 | 3.725,96 |
| 9 | 3.545,45 | 3.707,95 |
| 10 | 3.000,00 | 3.487,57 |
| 11 | 3.609,63 | 3.711,94 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



201332
2

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.723,19
Desvio Padrão : 611,51
- 30% : 2.606,23
+ 30% : 4.840,15
Coeficiente de Variação : 16,4200

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.487,57
Desvio Padrão : 436,86
- 30% : 2.441,30
+ 30% : 4.533,84
Coeficiente de Variação : 12,5300

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical
Modalidade : Venda
Data : 20/08/2013
Local : Rua Sorocotuba, 51 apto. L-41
Cliente : Cond Ed Sorocotuba III.x Archavil M Donelian
Área m²: 170,38
MÉDIA SANEADA (R\$): 3.487,57

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 3.306,85
INTERVALO MÁXIMO : 3.668,29

VALOR TOTAL (R\$) : 594.212,88

GRAU DE PRECISÃO

III

2