



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ – SP.**

AUTOS Nº: 0010431-16.2017.8.26.0223

MAÍRA DE MORAES MODOTTI, Engenheira,
Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO** requerida por
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTORIL II, em face de **ELIAS ORÁCIO
JORGE**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias,
vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em
anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a
seguir, para o imóvel localizado na: **Rua Dona Vitória, nº 537,
apartamento nº 24, Condomínio Edifício Estoril II, Jardim São
Miguel, Guarujá/SP.**

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarujá, 13 de fevereiro de 2.020.

MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950



RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 256.000,00

(Duzentos e cinquenta e seis mil reais)

Válido para fevereiro de 2.020.



Vista da fachada do Condomínio Edifício Estoril II, onde está localizado o imóvel avaliando.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se uma ação nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTORIL II**, em face de **ELIAS ORÁCIO JORGE**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP, AUTOS Nº: 0010431-16.2017.8.26.0223**.

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Rua Dona Vitória, nº 537, Jardim São Miguel, Guarujá/SP, apartamento nº 24, Condomínio Edifício Estoril II, está matriculado, sob nº 31.898, no Cartório de Registros de Imóveis de Guarujá.



II – VISTORIA

II.1 - DA VISTORIA IN LOCO

No ato da vistoria, previamente agendada para o dia 30 de janeiro de 2020 às 13:00 horas, as partes foram convidadas, nos termos do Art. 474 do Novo Código do Processo Civil, sendo a equipe da signatária recebida pela parte autora.

II.2 - LOCAL

II.2.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na:

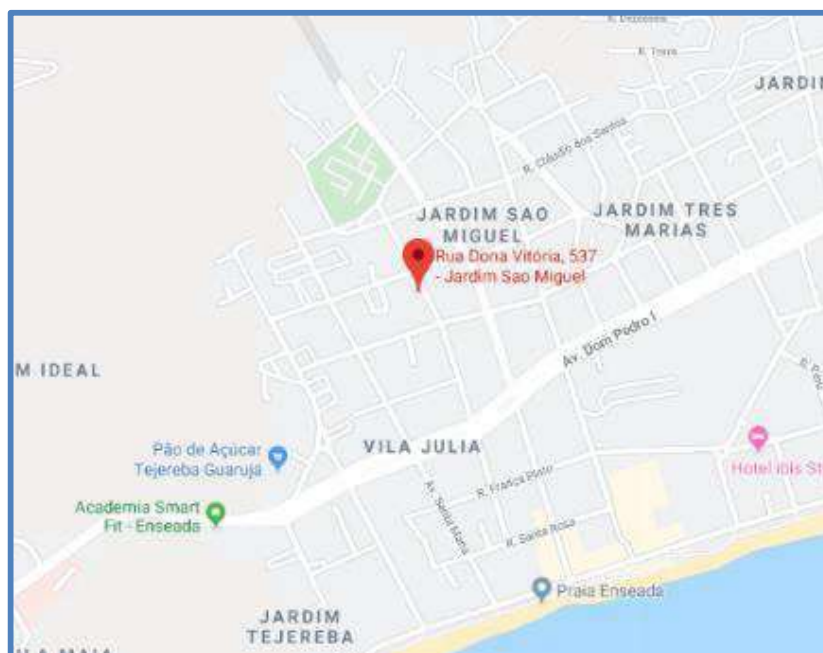
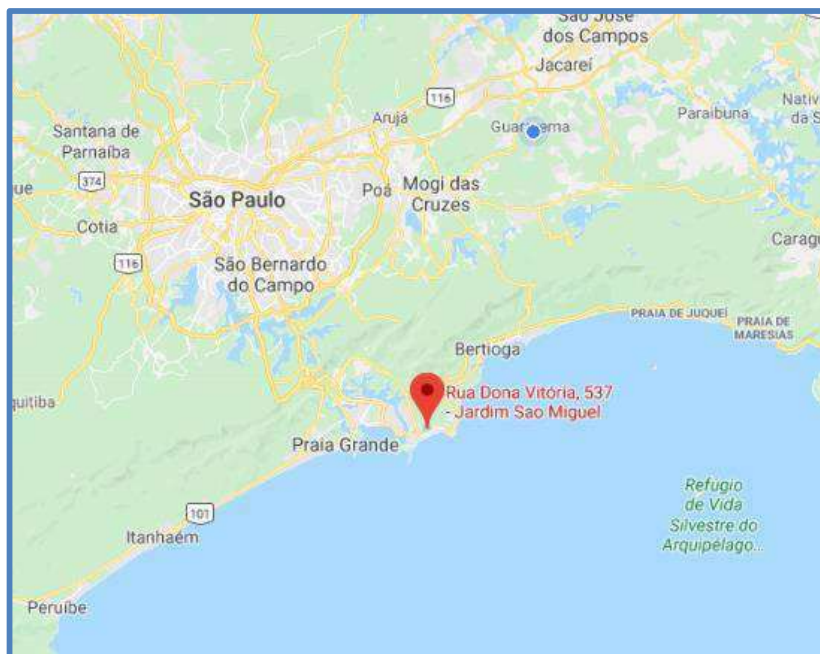
- ✓ **Rua Dona Vitória, nº 537, Jardim São Miguel, Guarujá/SP, apartamento nº 24, Condomínio Edifício Estoril II, no quarteirão completado pelas vias: Rua Campos Sales, Avenida Santa Maria e Rua Dois de Junho.**

II.2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, o imóvel está localizado em Zona de Média Densidade.



A reprodução do Mapa Oficial da Cidade, utilizando o Google Maps ilustra a localização do imóvel.





A foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.



II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo.



II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial. Está localizado no bairro Jardim São Miguel, Guarujá - SP.

A ocupação residencial é caracterizada por edifícios e casas, de padrão construtivo simples a médio, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA".

A ocupação comercial é caracterizada por diversos mercados, padarias, lojas diversas, dentre outros.

II.3 - DO IMÓVEL

II.3.1 - TERRENO

Topografia: Plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.



II.3.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontram-se um edifício com características de uso residencial de padrão médio.

- DO EDIFÍCIO

O Condomínio onde está localizado o imóvel avaliando, constitui-se de 1 prédio de uso residencial, com 4 andares, contendo, 1 elevador.

- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 24 do Condomínio Edifício Estoril II, objeto da presente avaliação, localizado no 2º andar, possuindo uma área privativa de 129,39 m².

A unidade possui 4 dormitórios, 3 banheiros, sala, cozinha, lavanderia, varanda e 1 vaga de garagem. Considerando-se a sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade 38 anos, podendo ser classificado como "Apartamento padrão médio" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas do Condomínio Edifício Estoril II e do apartamento, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:

Croqui do imóvel avaliando.

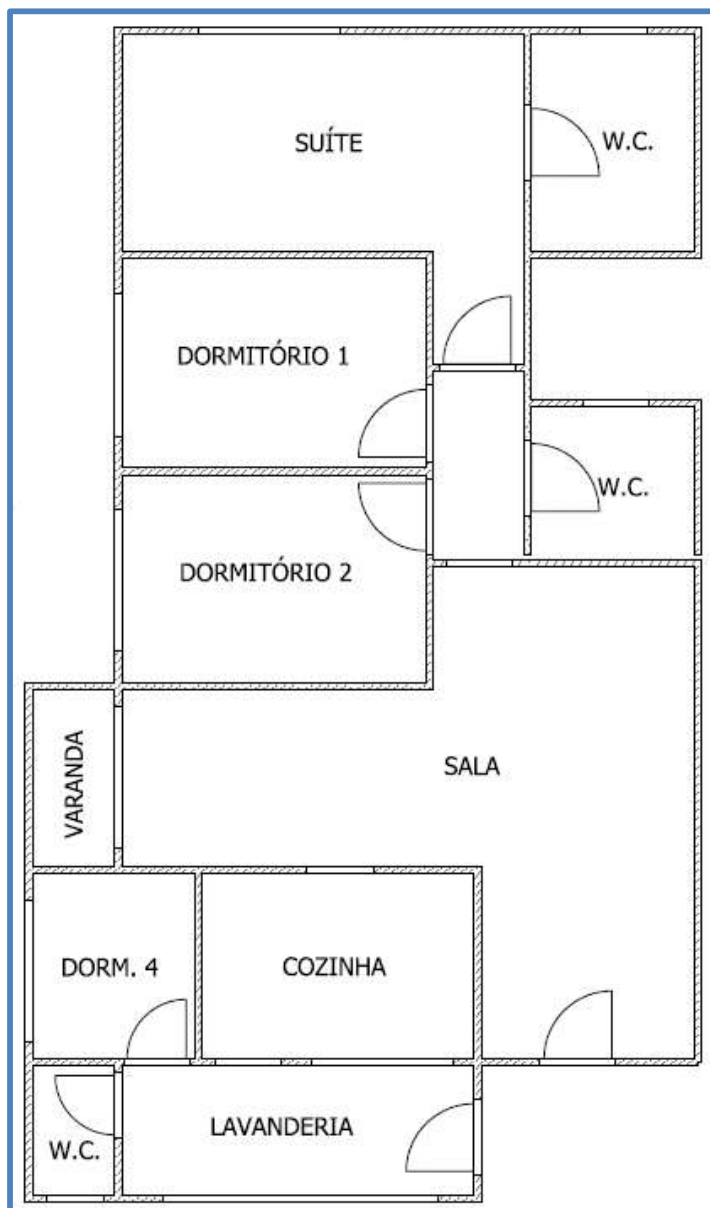


FOTO 01

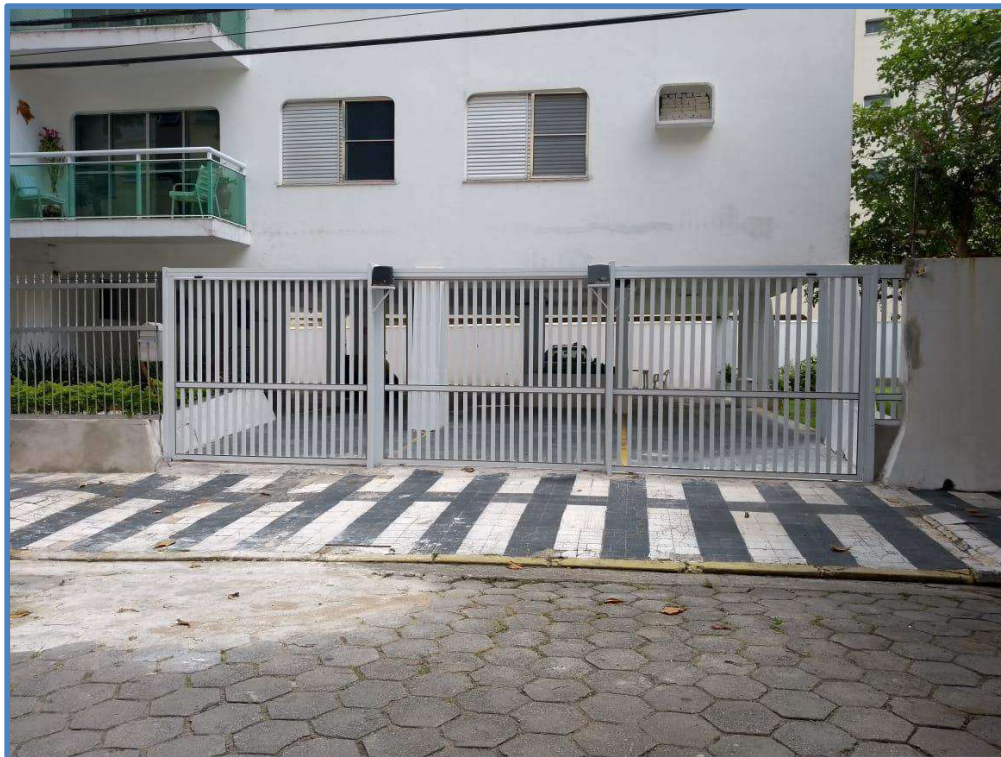
VISTA PARCIAL DA RUA DONA VITÓRIA, ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL AVALIANDO, À DIREITA DE QUEM DA MENCIONADA RUA O OBSERVA.

FOTO 02

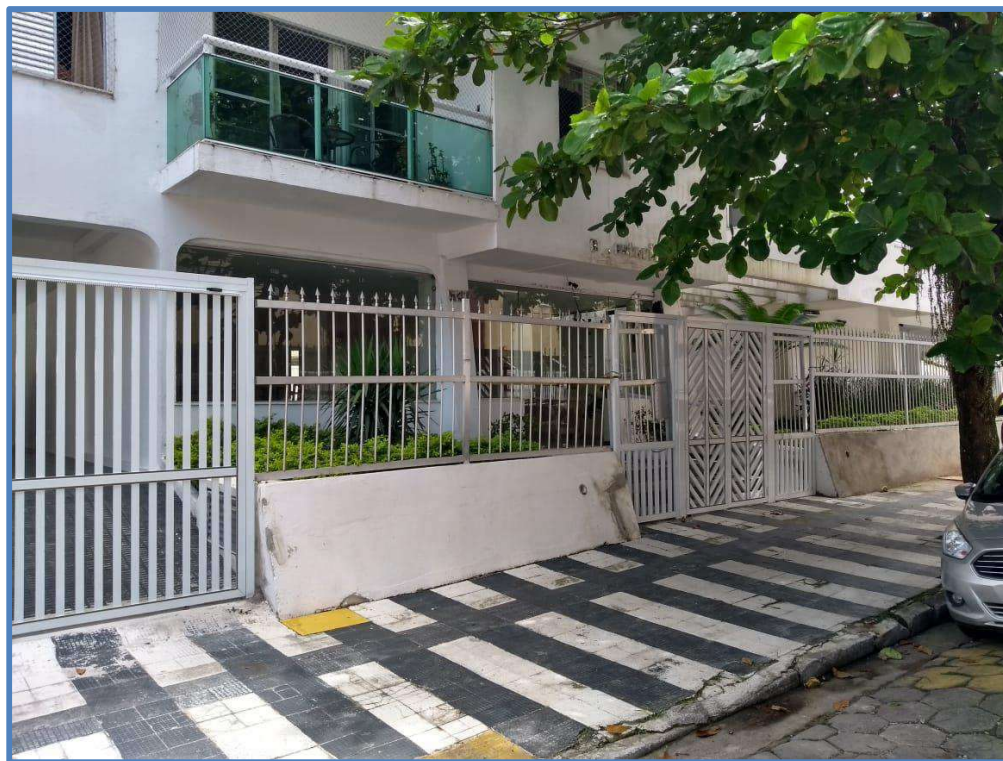
VISTA PARCIAL DA RUA DONA VITÓRIA, ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL AVALIANDO, À ESQUERDA DE QUEM DA MENCIONADA RUA O OBSERVA.

FOTO 03

VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTORIL II, ONDE
ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 04

VISTA DA ENTRADA DE VEÍCULOS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
ESTORIL II.

FOTO 05

VISTA DA ENTRADA DE PEDESTRES DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
ESTORIL II.

FOTO 06

VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTORIL II.

FOTO 07



VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTORIL II.

FOTO 08

VISTA DA VAGA DE GARAGEM DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 09

VISTA DO *HALL* DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTORIL II.

FOTO 10

VISTA DO *HALL* DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTORIL II.

FOTO 11

VISTA DO ELEVADOR.

FOTO 12

VISTA DO APARTAMENTO Nº 24.

FOTO 13



VISTA DA SALA.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa corrida com pintura látex;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

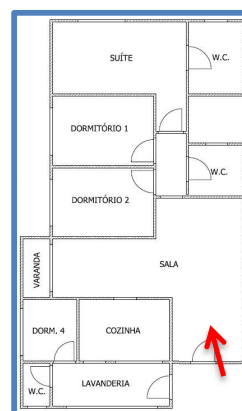
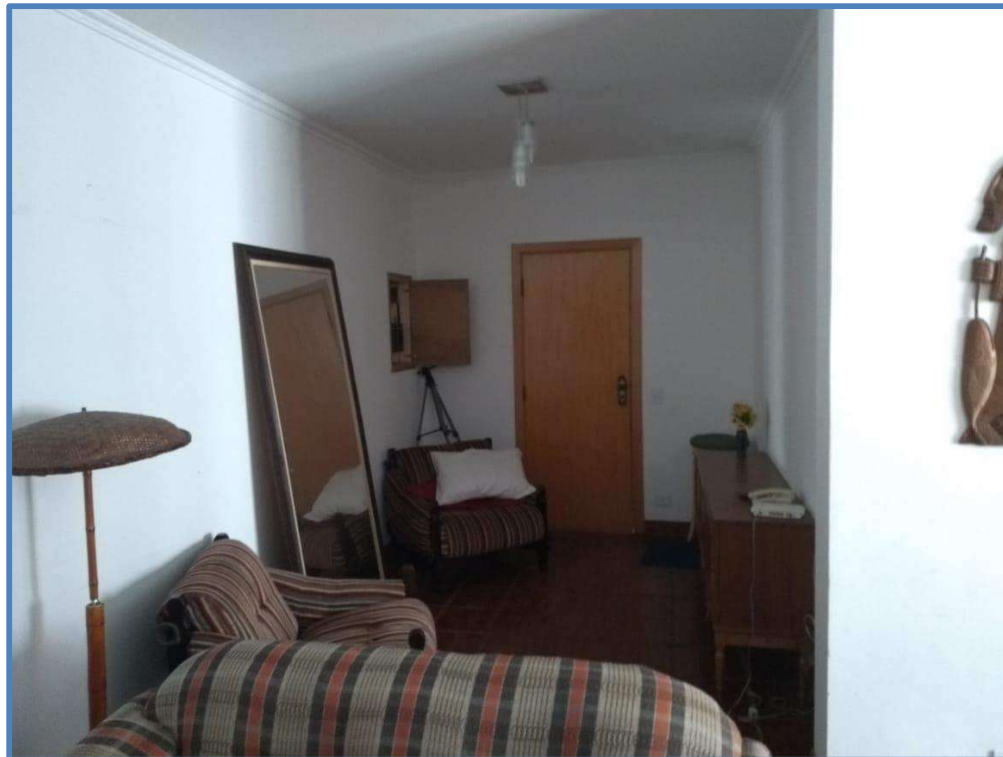


FOTO 14



VISTA DA SALA.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa corrida com pintura látex;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

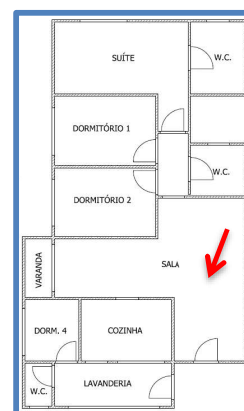
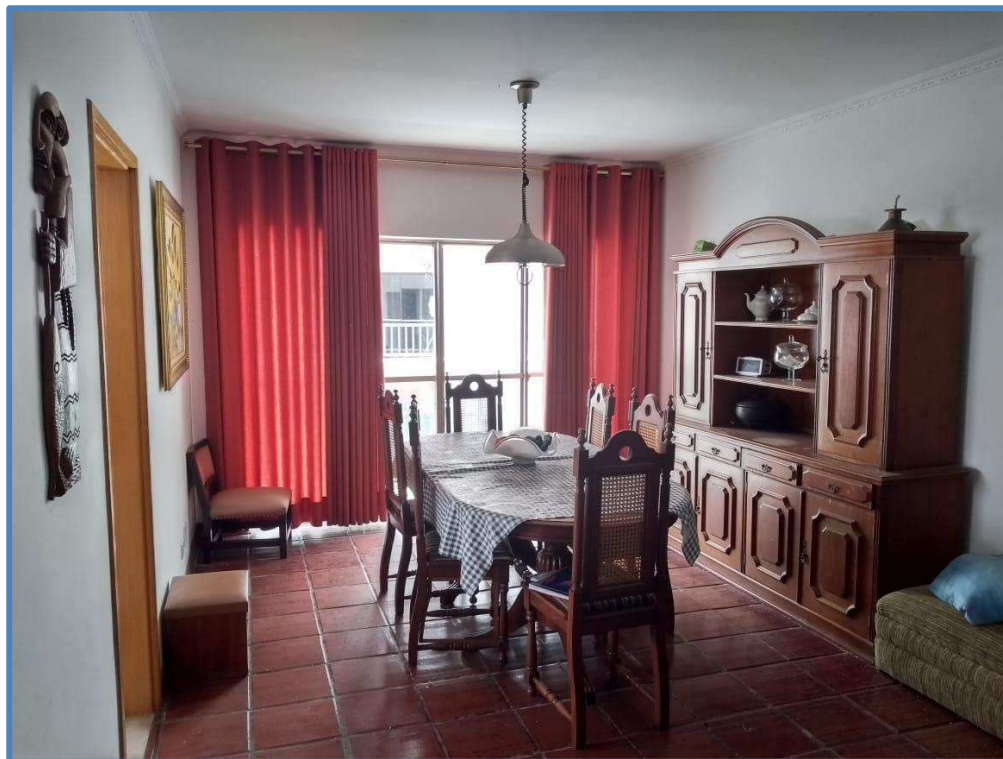


FOTO 15



VISTA DA SALA.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa corrida com pintura látex;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

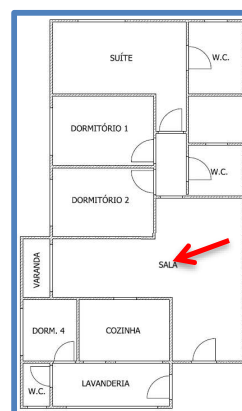


FOTO 16



VISTA DA VARANDA.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

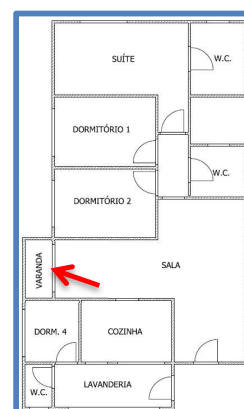


FOTO 17

VISTA DO CORREDOR.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa corrida com pintura látex;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

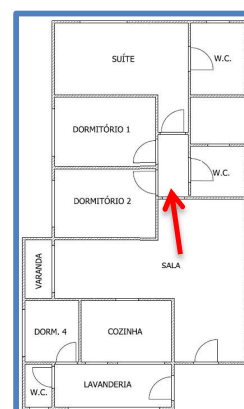
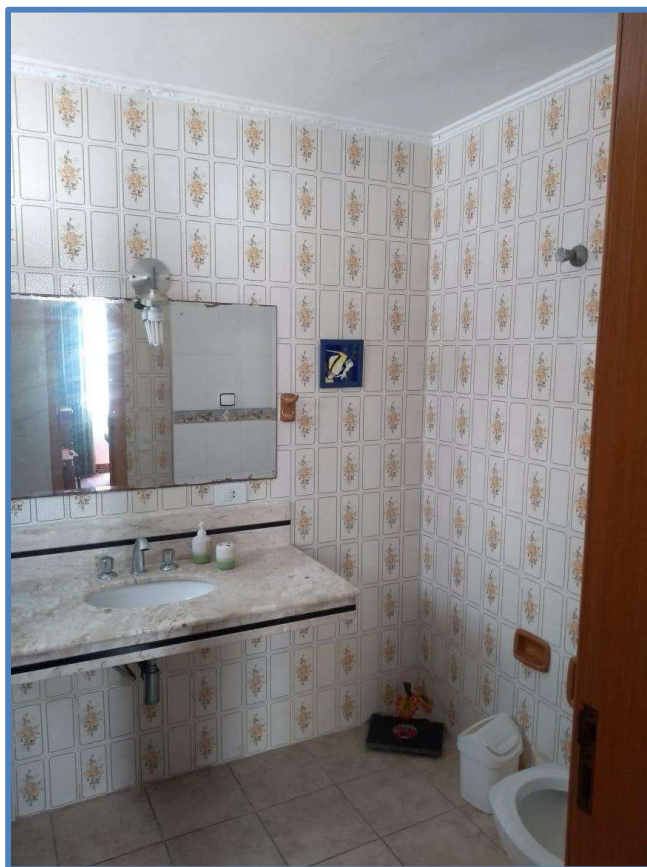


FOTO 18



VISTA DO BANHEIRO 1.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Azulejo;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

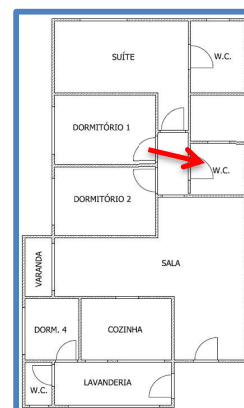


FOTO 19



VISTA DO BANHEIRO 1.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

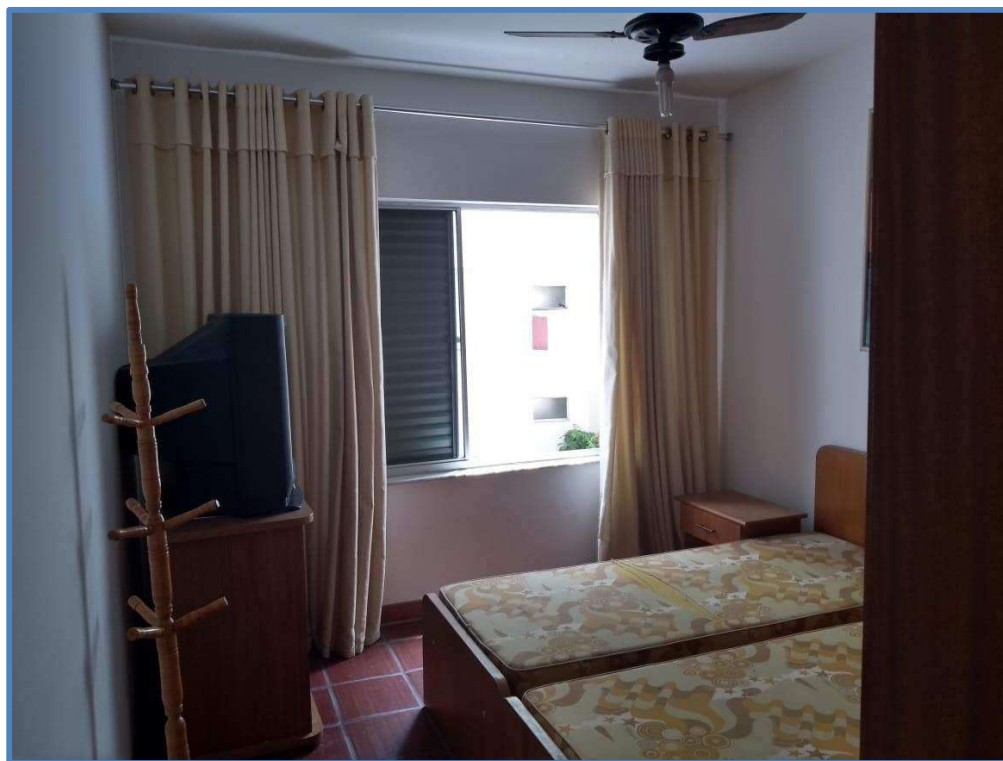
PAREDES: Azulejo;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



FOTO 20



VISTA DO DORMITÓRIO 1.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa corrida com pintura látex;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

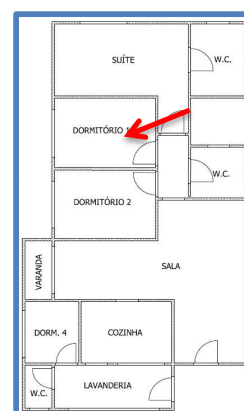


FOTO 21



VISTA DO DORMITÓRIO 1.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa corrida com pintura látex;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

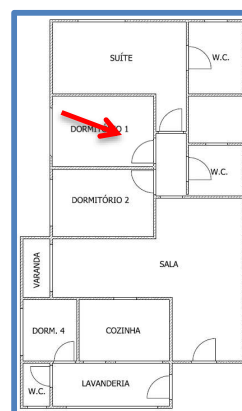


FOTO 22



VISTA DO DORMITÓRIO 2.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa corrida com pintura látex;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

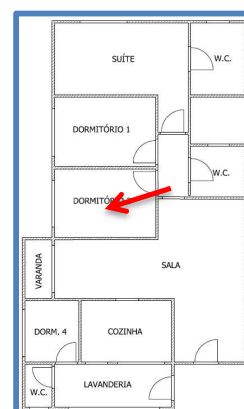


FOTO 23



VISTA DO DORMITÓRIO 2.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa corrida com pintura látex;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

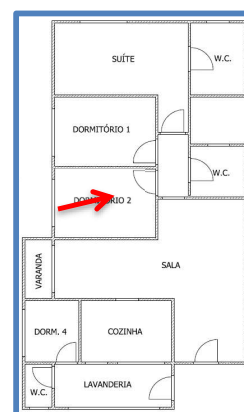
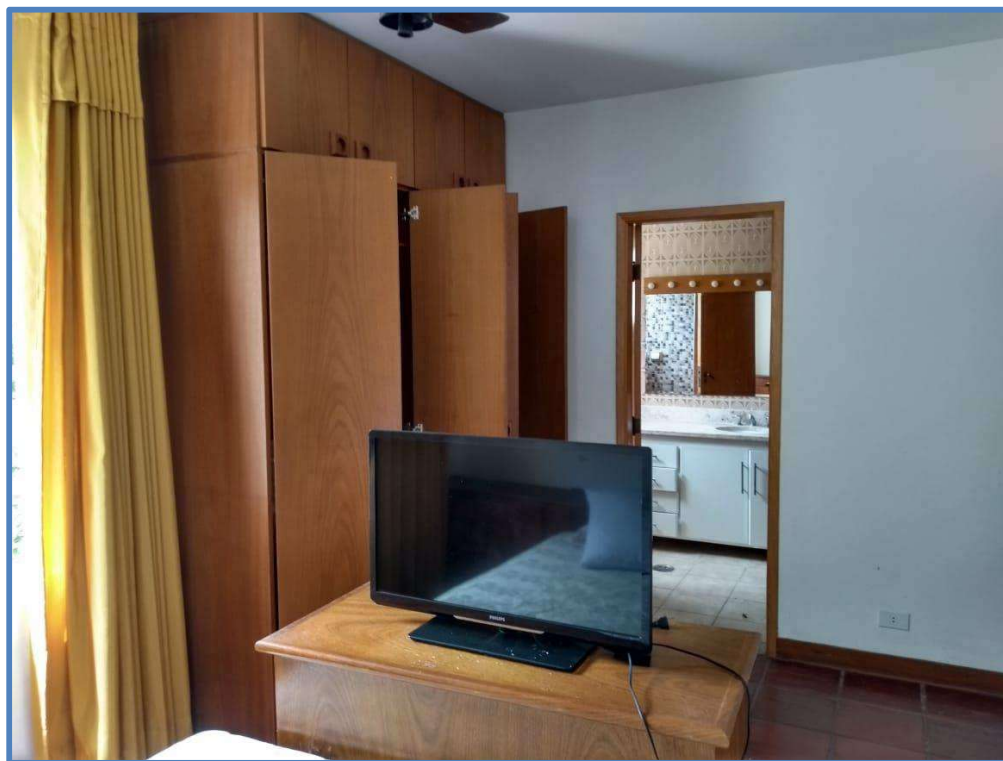


FOTO 24



VISTA DO DORMITÓRIO 3 "SUÍTE".

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa corrida com pintura látex;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

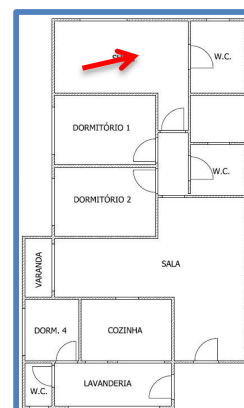


FOTO 25



VISTA DO DORMITÓRIO 3 "SUÍTE".

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa corrida com pintura látex;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

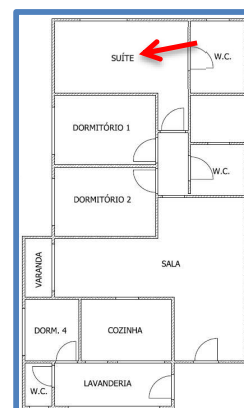


FOTO 26



VISTA DO BANHEIRO EXISTENTE NA "SUÍTE".

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Azulejo;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

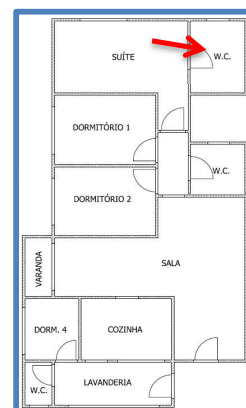


FOTO 27



VISTA DO BANHEIRO EXISTENTE NA "SUÍTE".

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Azulejo;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

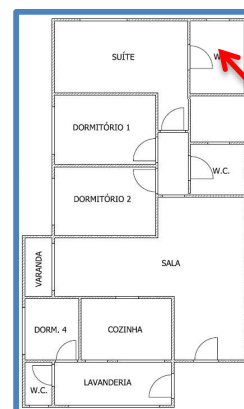


FOTO 28



VISTA DO BANHEIRO EXISTENTE NA "SUÍTE".

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Azulejo;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

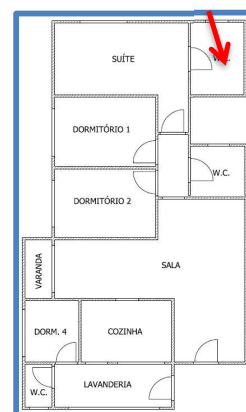


FOTO 29



VISTA DA COZINHA.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Azulejo;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

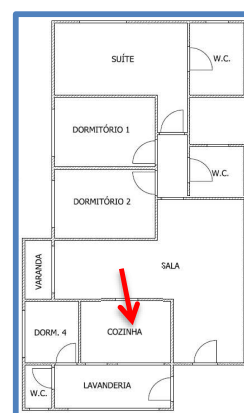


FOTO 30



VISTA DA COZINHA.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Azulejo;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

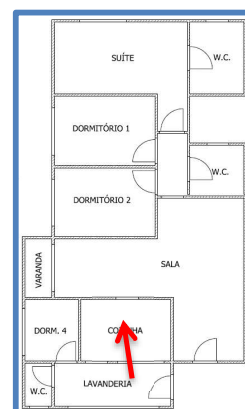


FOTO 31



VISTA DA LAVANDERIA.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Azulejo;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

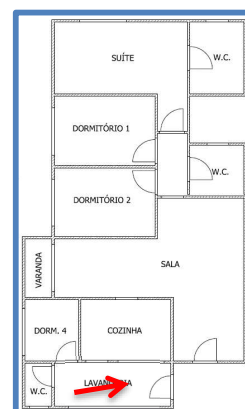
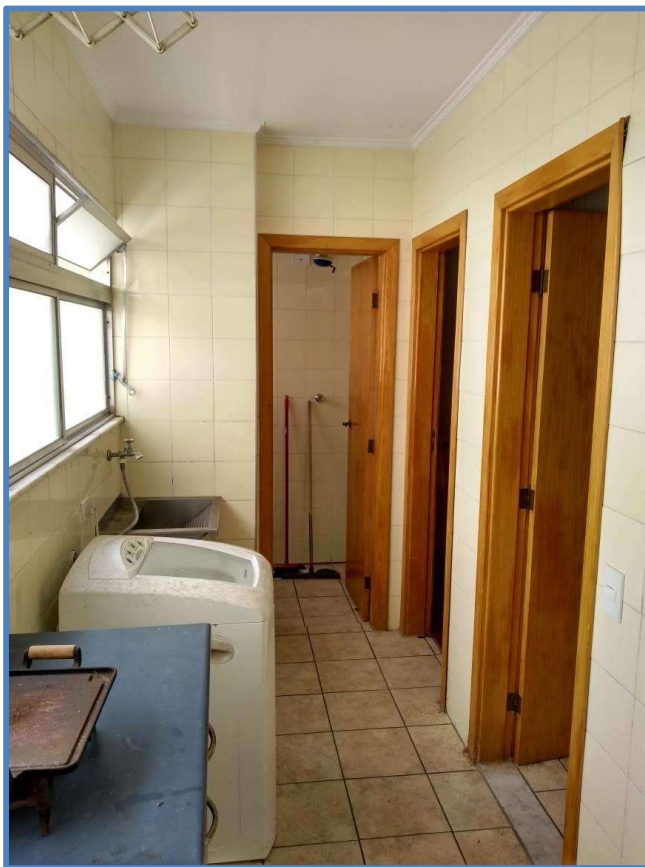


FOTO 32



VISTA DA LAVANDERIA.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Azulejo;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

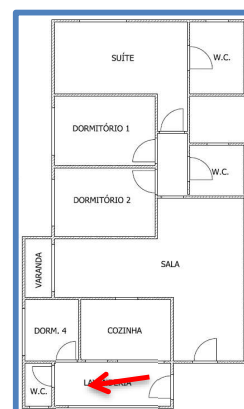


FOTO 33



VISTA DO BANHEIRO 3.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Azulejo;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

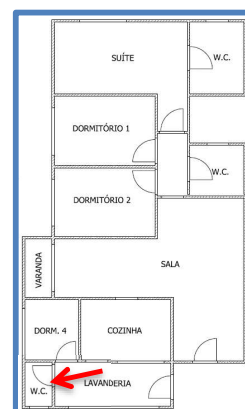


FOTO 34



VISTA DO DORMITÓRIO 4.

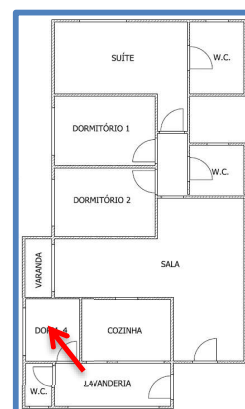
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Massa corrida com pintura látex;

TETO: Massa corrida com pintura látex;

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.





III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP".

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 as 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 das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, 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.

E) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Transporte dos elementos para o local da avaliação empregando índices locais publicados na Planta Genérica de Valores, editada pela Municipalidade de São Paulo.

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 valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600



D) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke 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 formula:

$foc = R + K (1 - R)$, sendo:

foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke.



Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10



O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

IV.1.-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda na mesma região geo-econômica 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 obtendo-se 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:

$$V_u = R\$ 1.976,60/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 1.976,60/m² (Hum mil, novecentos e setenta e seis reais e sessenta centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2020	
SETOR: 0020	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 916,90	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA DONA VITÓRIA		NÚMERO: 181	
COMP.: COD. AP4528	BAIRRO: JARDIM SÃO MIGUEL	CIDADE: GUARUJA - SP	
CEP: 11440-170	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: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes	
COEF. DEP. (k): 0,61	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
VAGAS COB.: 0		VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 80,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 1,00	TOTAL M²: 81,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUITES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0
SALÃO DE FESTAS: 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\$): 330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	VERANO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-33959770		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-107,41	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.712,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.123,39	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.120,85
PADRÃO Fp:	-360,84	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5713
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
		FT ADICIONAL 05: 0,00	
		FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2020	
SETOR : 0020	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 916,90	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA DONA VITÓRIA		NÚMERO : 181	
COMP. : COD. AP4046	BAIRRO : JARDIM SÃO MIGUEL	CIDADE : GUARUJA - SP	
CEP : 11440-170	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
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes			
COEF. DEP. (k) :	0,616	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	80,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	1,00	TOTAL M² :	81,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	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\$) :	350.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	VERANO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-33959770		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-113,92	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			3.937,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.191,48	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			2.249,39
PADRÃO Fp :	-382,71	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			0,5713
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2020	
SETOR: 0020	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 916,90	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA DONA VITÓRIA		NÚMERO: 181	
COMP.: COD. 3718	BAIRRO: JARDIM SÃO MIGUEL	CIDADE: GUARUJA - SP	
CEP: 11440-170	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
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,710	IDADE:	20 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	100,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	1,00	TOTAL M²:	101,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
ELEVADORES:	0	W.C.:	1
PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:	0	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$):	370.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	IMOBILIÁRIA:	FURTADO IMÓVEIS LTDA - ME
CONTATO:	TELEFONE: (11)-44386030		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	-96,34	FT ADICIONAL 01:	0,00
VALOR UNITÁRIO:	3.330,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.226,94	FT ADICIONAL 03:	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO:	1.683,05	FT ADICIONAL 04:	0,00
PADRÃO Fp:	-323,66	FT ADICIONAL 05:	0,00
VARIAÇÃO:	0,5054	FT ADICIONAL 06:	0,00
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2020	
SETOR: 0020	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 916,90	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA DONA VITÓRIA		NÚMERO: 210	
COMP.: COD. AP1999	BAIRRO: JARDIM SÃO MIGUEL	CIDADE: GUARUJA - SP	
CEP: 11440-170	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: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRÁFICA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
VAGAS COB.: 0		VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 80,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 1,00	TOTAL M²: 81,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0
PISCINA: 0		SALÃO DE FESTAS: 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\$): 340.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: VERANO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS			
CONTATO:	TELEFONE: (11)-33959770		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-110,67	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.825,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.694,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.648,50
PADRÃO Fp:	-371,78	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,4310
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 - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2020	
SETOR: 0020	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 916,90	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA DONA VITÓRIA		NÚMERO: 210	
COMP.: COD. AP3758	BAIRRO: JARDIM SÃO MIGUEL	CIDADE: GUARUJA - SP	
CEP: 11440-170	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
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	f - entre reparos simples e importantes		
COEF. DEP. (k):	0,577	IDADE:	25 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	85,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	1,00	TOTAL M²:	86,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$):	300.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	IMOBILIÁRIA:	VERANO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO:	TELEFONE: (11)-33959770		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-91,90	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-854,40	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-308,74	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:		3.176,47	
HOMOGENEIZAÇÃO:		1.921,43	
VARIAÇÃO:		0,6049	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2020	
SETOR: 0020	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 916,90	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA DONA VITÓRIA		NÚMERO: 210	
COMP.: COD. 35874	BAIRRO: JARDIM SÃO MIGUEL	CIDADE: GUARUJA - SP	
CEP: 11440-170	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
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	f - entre reparos simples e importantes		
COEF. DEP. (k):	0,577	IDADE:	25 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	80,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	1,00	TOTAL M²:	81,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$):	300.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	IMOBILIÁRIA:	USUÁRIO NEWCORE
CONTATO:	TELEFONE: (11)-989251160		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-97,65	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-907,80	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-328,04	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:		3.375,00	
HOMOGENEIZAÇÃO:		2.041,52	
VARIAÇÃO:		0,6049	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2020	
SETOR : 0022	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 784,26	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA DONA VITÓRIA		NÚMERO : 537	
COMP. : AP 23	BAIRRO : JARDIM SÃO MIGUEL	CIDADE : GUARUJA - SP	
CEP : 11440-170	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 : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO :	FACE :	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,470	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes	
COEF. DEP. (k) : 0,458	IDADE : 38 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
VAGAS COB. : 0		VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 129,39	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 1,00	TOTAL M²: 130,39
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUITES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 1
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 0
PISCINA : 0		SALÃO DE FESTAS : 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\$) : 300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	EFATÁ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		
CONTATO :	SR. FRANCISCO FLORÊNCIO		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-996449534		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	2,086,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -273,37	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2,065,46
PADRÃO Fp : 252,11	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	0,9898
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 - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2020	
SETOR: 0027	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 916,90	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA DONA VITÓRIA		NÚMERO: 326	
COMP.: COD. AP0407	BAIRRO: JARDIM SÃO MIGUEL	CIDADE: GUARUJA - SP	
CEP: 11440-170	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: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: f. entre reparos simples e importantes	
COEF. DEP. (k): 0,534	IDADE: 30 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 133,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 2,00	TOTAL M²: 135,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 0	W.C.: 4	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	PISCINA: 0
			SALÃO DE FESTAS: 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\$): 320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: DANIMAR IMÓVEIS LTDA			
CONTATO:	TELEFONE: (11)-33443300		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-62,65	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.165,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-489,85	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.402,44
PADRÃO Fp:	-210,47	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6477
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 - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2020	
SETOR: 0027	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 916,90	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA DONA VITÓRIA		NÚMERO: 326	
COMP.: COD. AP1129	BAIRRO: JARDIM SÃO MIGUEL	CIDADE: GUARUJA - SP	
CEP: 11440-170	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
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	f- entre reparos simples e importantes		
COEF. DEP. (k):	0,534	IDADE:	30 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	140,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	2,00	TOTAL M²:	142,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	4	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$):	425.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	PRAIA MAR IMÓVEIS		
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-33293520
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-79,05	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBsolescência Fobs:	-618,06	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-265,55	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:		2.732,14	
HOMOGENEIZAÇÃO:		1.769,48	
VARIAÇÃO:		0,6477	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2020	
SETOR: 0027	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 916,90	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA DONA VITÓRIA		NÚMERO: 326	
COMP.: COD. AP0311	BAIRRO: JARDIM SÃO MIGUEL	CIDADE: GUARUJA - SP	
CEP: 11440-170	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: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRÁFICA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes	
COEF. DEP. (k): 0,534	IDADE: 30 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 88,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 1,00	TOTAL M²: 89,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 0	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0
			PISCINA: 0
			SALÃO DE FESTAS: 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\$): 370.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: VERANO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS			
CONTATO:	TELEFONE: (11)-33959770		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-109,48	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.784,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-856,03	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.450,78
PADRÃO Fp:	-367,80	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6477
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
		FT ADICIONAL 05: 0,00	
		FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2020	
SETOR : 0035	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 916,90	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA DOIS DE JUNHO		NÚMERO : 480	
COMP. : COD. E11584VR1	BAIRRO : VILA JÚLIA	CIDADE : GUARUJA - SP	
CEP : 11440-100	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
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	1,692
CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes			
COEF. DEP. (k) :	0,534	IDADE :	30 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	120,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	1,00	TOTAL M² :	121,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	3	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\$) :	400.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	IGUATEMAR IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-33557788		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-86,80	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			3.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-678,65	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			2.234,55
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			0,7449
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2020	
SETOR: 0036	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 827.83	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA IGNÁCIO MIGUEL ESTÉFANO		NÚMERO: 607	
COMP.: COD. AP0708	BAIRRO: JARDIM SÃO MIGUEL	CIDADE: GUARUJA - SP	
CEP: 11440-330	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
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev:	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes			
COEF. DEP. (k):	0,577	IDADE:	25 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	100,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	1,00	TOTAL M²:	101,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$):	380.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	MR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-33842040		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-36,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
VALOR UNITÁRIO:	3.420,00		
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-919,90	FT ADICIONAL 02:	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO:	2.131,69		
PADRÃO Fp:	-332,41	FT ADICIONAL 03:	0,00
VARIAÇÃO:	0,6233		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : APARTAMENTO JARDIM SÃO MIGUEL

DATA : 06/02/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - GUARUJÁ - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	784,26
☒ Obsolescência	Idade 38
☒ Padrão	Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES
☐ Vagas	apartamento médio c/ elev., (-)
	Vagas 1
	Acréscimo 0

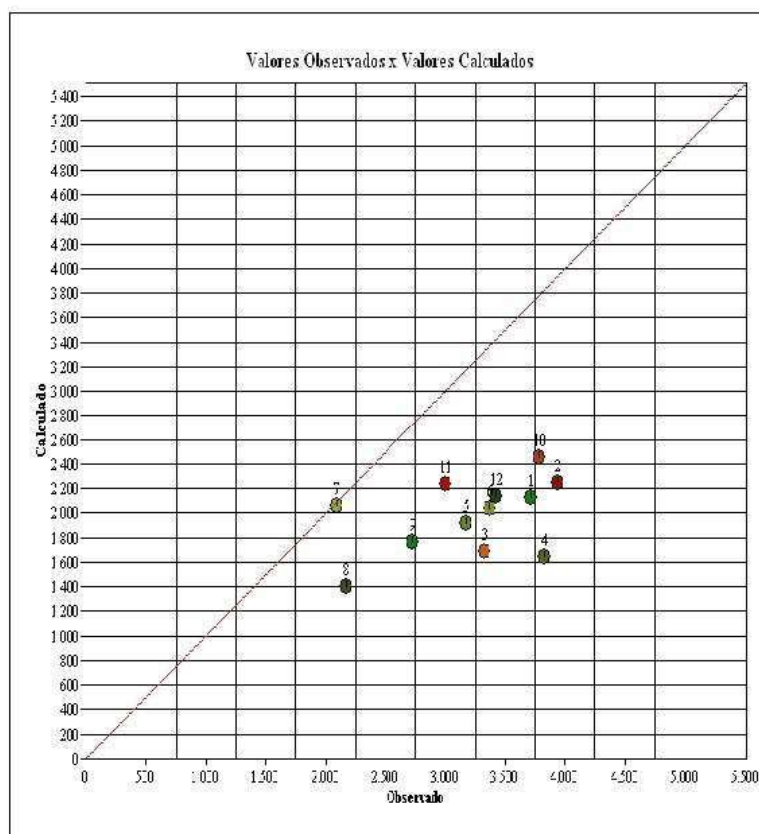
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA DONA VITÓRIA ,181	3.712,50	2.120,85	0,5713
☒ 2	RUA DONA VITÓRIA ,181	3.937,50	2.249,39	0,5713
☒ 3	RUA DONA VITÓRIA ,181	3.330,00	1.683,05	0,5054
☒ 4	RUA DONA VITÓRIA ,210	3.825,00	1.648,50	0,4310
☒ 5	RUA DONA VITÓRIA ,210	3.176,47	1.921,43	0,6049
☒ 6	RUA DONA VITÓRIA ,210	3.375,00	2.041,52	0,6049
☒ 7	RUA DONA VITÓRIA ,537	2.086,71	2.065,46	0,9898
☒ 8	RUA DONA VITÓRIA ,326	2.165,41	1.402,44	0,6477
☒ 9	RUA DONA VITÓRIA ,326	2.732,14	1.769,48	0,6477
☒ 10	RUA DONA VITÓRIA ,326	3.784,09	2.450,78	0,6477
☒ 11	RUA DOIS DE JUNHO ,480	3.000,00	2.234,55	0,7449
☒ 12	RUA IGNÁCIO MIGUEL ESTÉFANO ,607	3.420,00	2.131,69	0,6233

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.712,50	2.120,85
2	3.937,50	2.249,39
3	3.330,00	1.683,05
4	3.825,00	1.648,50
5	3.176,47	1.921,43
6	3.375,00	2.041,52
7	2.086,71	2.065,46
8	2.165,41	1.402,44
9	2.732,14	1.769,48
10	3.784,09	2.450,78
11	3.000,00	2.234,55
12	3.420,00	2.131,69

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA DONA VITÓRIA 537 APARTAMENTO 24 JARDIM SÃO MIGUEL GUARUJA - Data : 06/02/2020

Cliente : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTORIL II

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 129,39

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.212,07
Desvio Padrão : 618,04
- 30% : 2.248,45
+ 30% : 4.175,69

Coefficiente de Variação : 19,2400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.976,60
Desvio Padrão : 300,33
- 30% : 1.383,62
+ 30% : 2.569,57

Coefficiente de Variação : 15,1900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 "a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.976,60

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.976,60000

VALOR TOTAL (R\$): 255.752,27

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.858,43

INTERVALO MÍNIMO : 1.858,43

INTERVALO MÁXIMO : 2.094,77

INTERVALO MÁXIMO : 2.094,77

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$S = 129,39 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$VU = \text{R\$ } 1.976,60/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times VU$$

$$VI = 129,39 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.976,60/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 255.752,27$$

Ou, em números redondos:

R\$ 256.000,00
(Duzentos e cinquenta e seis mil reais)
Válido para fevereiro de 2.020.



V. - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor das benfeitorias do imóvel localizado na **RUA DONA VITÓRIA, Nº 537, APARTAMENTO Nº 24, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTORIL II, JARDIM SÃO MIGUEL, GUARUJÁ/SP**, objeto de avaliação nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTORIL II**, em face de **ELIAS ORÁCIO JORGE**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP, AUTOS Nº: 0010431-16.2017.8.26.0223**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 256.000,00

(Duzentos e cinquenta e seis mil reais)

Válido para fevereiro de 2.020.