

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO GUARUJÁ

1

Processo Digital nº: **1000158-53.2020.8.26.0223**  
Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Mirante de Santa Fe**  
Executado: **Alexandre Alberto Corte e outro**

**CARLOS EDUARDO PIMENTEL**, engenheiro civil, CREA nº 060060190-2, perito judicial nomeado no processo em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Exaª o resultado do trabalho de avaliação do valor de mercado do imóvel penhorado nos autos.

**Requer** a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** no processo em referência.

**Requer** expedição da guia de levantamento de seus honorários já depositados nos autos, **fls. 362/363**.

Termos em que  
Pede deferimento

Santos, 11 de janeiro de 2023

**Carlos Eduardo Pimentel**

**Perito Judicial**

*Assinado eletronicamente*

# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Apartamento nº 1- A do  
Condomínio Mirante Santa Fé  
Rua Giancarlo Alberto Corte  
nº 69,  
Morro Sorocotuba, Guarujá/SP  
Matrícula 69.319 do CRI  
Guarujá**

**1 – OBJETIVO**

O objetivo do laudo é proceder à avaliação ao valor de mercado do imóvel Apartamento nº 1-A do Condomínio Mirante Santa Fé, sito à Rua Giancarlo Alberto Corte nº 69, Morro Sorocotuba, Guarujá/SP, matrícula 69.319 do CRI do Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo 1000158-53.2020.8.26.0223, em tramite pela 2ª Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP.

3

**2- RESUMO EXECUTIVO**

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado do imóvel avaliando, para janeiro de 2023, é de:

**Valor total**

(em números comerciais)

**R\$ 780.000,00**

(Setecentos e oitenta mil reais)  
Para janeiro de 2023

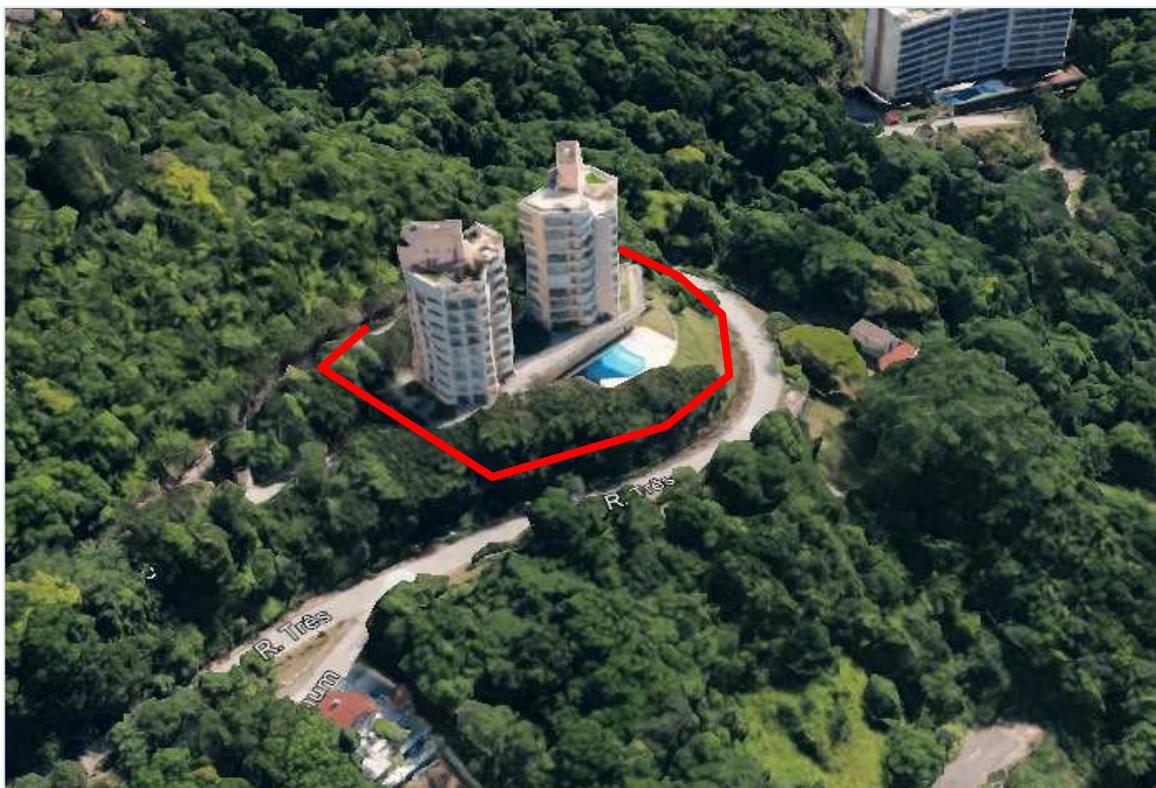
### 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 09/11/2022, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. Foi acompanhada pela Arq. Maria Thereza Pimentel, assistente deste perito, e pelo Sr. Edvaldo Silva Santos, zelador do Condomínio.

#### 3.1 – Localização

O imóvel objeto da penhora está localizado na Rua Giancarlo Alberto Corte (Rua 03), sob o nº 69, Morro do Sorocotuba, cidade do Guarujá/SP. A região conta com todos os melhoramentos públicos, tal como iluminação pública, luz domiciliar, fornecimento de água, tratamento de esgoto, telefonia e asfaltamento.

A seguir foto aérea e mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



Mapa de localização do Condomínio Mirante Santa Fé

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL****3.2 – Caracterização**

5

O Condomínio Mirante Santa Fé trata-se de empreendimento residencial, contando com dois (2) blocos de apartamentos, Bloco A e Bloco B, cada qual contando com nove (9) pavimentos tipo com 1 apartamento por andar e elevadores social e de serviço próprios.

O empreendimento conta com piscina e academia no térreo, portaria 24h e dois (2) pavimentos de subsolo. Cada apartamento conta com três (3) vagas demarcadas.

O imóvel avaliando é caracterizado pelo apartamento nº 01 do Bloco A, localizado no 1º pavimento, objeto da matrícula 69.319 do CRI do Guarujá, contando com 236,56 m<sup>2</sup> de área útil.

Na data designada para a vistoria, este perito compareceu ao imóvel avaliando. A chave do imóvel se encontrava na portaria, o que permitiu a vistoria interna da unidade avalianda, acompanhada do zelador do Condomínio Sr. Edvaldo Silva Santos, podendo o perito perfeitamente identificar as dependências e acabamentos internos do imóvel.

O apartamento nº 1-A possui a seguinte distribuição interna: Ampla sala de estar e jantar com lareira e churrasqueira, Copa, Cozinha, Área de serviço, Quarto de empregada, W.C, Lavabo, Corredor de circulação em “U” com entrada tanto pela sala quanto pela cozinha, três suítes com varanda, entrada social e de serviço com halls individualizados.

Os acabamentos construtivos encontrados foram: piso de pedra ardósia nos quartos, sala e corredor de circulação, com paredes revestidas com pintura sobre massa corrida. As áreas molhadas possuem acabamento em revestimento cerâmico no piso e paredes. Todos os ambientes possuem armários embutidos, esquadrias metálicas, portas em madeira, com bancadas em granito na cozinha e banheiros. O estado de conservação pode ser considerado como “necessitando de reparos simples”, tal como revisão total dos revestimentos, principalmente do piso da cozinha e área de serviço que se encontram estufados e trincados, pintura geral, revisão do sistema elétrico e hidráulico.

3 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA DO IMÓVEL:

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL fls. 339  
 DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.  
 CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

M. 69319 - Pagina: 1/6 - PROT. 578.652 - Luiz

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**  
 BEL. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL

matricula **69319** ficha **01** Guarujá, 23 de julho de 1990

**IMÓVEL:**- APARTAMENTO Nº 1-A, localizado no 1º andar ou 4º pavimento do Bloco A, do Condomínio Mirante Santa Fe, situado à Rua 03, nº 69, no Loteamento Mirante Santa Fe, nesta cidade, Município e Comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 236,56ms2., a área comum de 197,248ms2., encerrando a área total construída de 433,808ms2., correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 3,8304% do todo, confrontando de quem da rua 03 olhar para o mesmo, na frente com o recuo frontal da construção em relação a referida via pública, pelos lados direito e esquerdo com os recuos laterais direito e esquerdo da construção e pelos fundos com o recuo de fundos da construção. Cabendo-lhe o direito de 03 vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva do edifício. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0681-001-001.

**PROPRIETÁRIA:**- JMCL - PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede e foro em São Paulo-SP., à Al. Joaquim Eugênio de Lima, 680, 3º andar, cj. 31, com CGC/MF. sob nº 43.199.470/0001-39.

**REGISTRO ANTERIOR:**- R.1 e R.08 na matrícula nº 38.025, deste Cartório.

Escrevente autorizado *[Assinatura]*

R.1 23 de julho de 1990  
 Por Escritura de 20 de abril de 1989. do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP.

A seguir fotos da vistoria:

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**3.3 – Registro fotográfico da vistoria**

7



Foto 1 – Identificação da Rua onde está situado o Condomínio Mirante Santa Fé

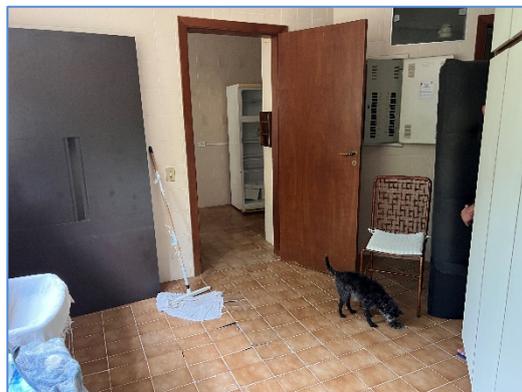


Foto 2 – Vista da área de serviço



Foto 3 – Vista do piso da área de serviço estufado da base de assentamento

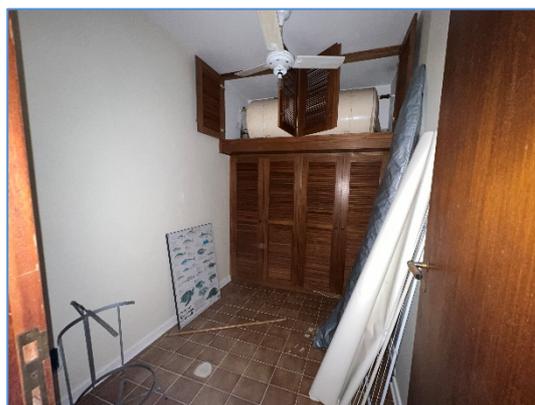


Foto 4 – Vista do quarto de empregada



Foto 5 – Vista do W.C

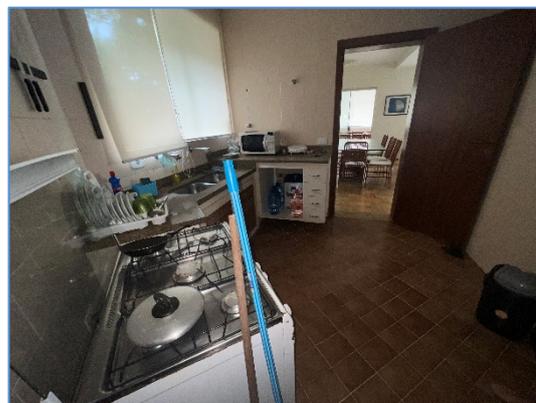


Foto 6 – Vista da cozinha

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

8



Foto 7 – Vista da cozinha



Foto 8 – Vista da sala de estar e jantar



Foto 9 – Vista da sala de estar e jantar



Foto 10 – Vista da sala de estar e jantar

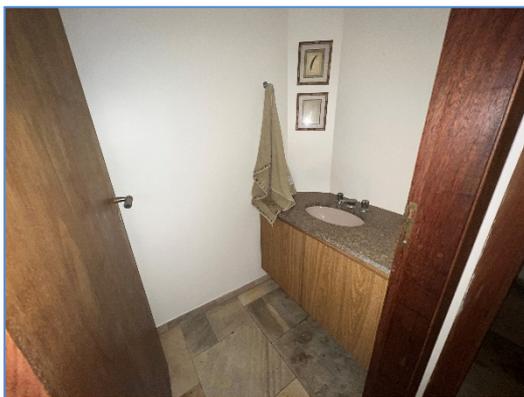


Foto 11- Vista do lavabo



Foto 12- Vista do banheiro da suíte

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

9



Foto 13 – Suíte 1



Foto 14 – Vista do banheiro da suíte 2



Foto 15 – Suíte 2



Foto 16 – Vista da suíte 3



Foto 17- Vista das vagas de garagem

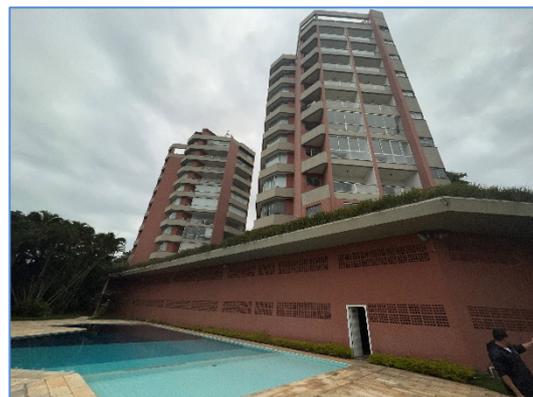


Foto 18- Vista da piscina da área comum e dois blocos de apartamento do Condomínio Santa Fé

## 4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

10

### 4.1 – Escolha do método avaliatório

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, pesquisados das mais diversas fontes (imobiliárias, anúncios em internet, placas no local etc.), totalizando **16 elementos, todos constituídos de apartamentos localizados nos Condomínios Mirante Santa Fé e Condomínio Sorocotuba, no Morro Sorocotuba**. Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da inferência estatística.

### 4.2 – Composição da amostra de dados comparativos

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (apartamentos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **16 elementos de apartamentos em oferta nos Condomínios Mirante Santa Fé e Condomínio Sorocotuba, no Morro Sorocotuba**.

As fontes de informações foram diversificadas sendo estas de anúncios de classificados de placas de venda no local, consultas às imobiliárias credenciadas, corretores e anúncios em internet. Todas as fontes foram identificadas e declinadas. Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de janeiro de 2023.

**4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

A seguir tabela com os **16 elementos** amostrais utilizados no cálculo do valor de mercado e a fonte de informação obtida. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

11

|    | IMÓVEL   | PREÇO        | VALOR TOTAL  | FONTE DE INFORMAÇÃO  |
|----|--|--------------|--------------|--|
| 1  | Rua Giancarlo Alberto Côrte<br>Condomínio Mirante Santa Fé | 900.000,00   | 810.000,00   | TC NEGOCIOS IMOBILIARIOS<br>LTDA - COD. 2695                           |
| 2  | Rua Giancarlo Alberto Côrte<br>Condomínio Mirante Santa Fé | 800.000,00   | 720.000,00   | Mar e Sol Imob. - COD.<br>21442erk                                     |
| 3  | Rua Giancarlo Alberto Côrte<br>Condomínio Mirante Santa Fé | 800.000,00   | 720.000,00   | RICCI Imobiliária - COD.<br>AP02416                                    |
| 4  | Rua Giancarlo Alberto Côrte<br>Condomínio Mirante Santa Fé | 910.000,00   | 819.000,00   | RICCI Imobiliária - COD.<br>AP02401                                    |
| 5  | Rua Giancarlo Alberto Côrte<br>Condomínio Mirante Santa Fé | 800.000,00   | 720.000,00   | RICCI Imobiliária - COD.<br>AP02402                                    |
| 6  | Rua Giancarlo Alberto Côrte<br>Condomínio Mirante Santa Fé | 900.000,00   | 810.000,00   | Factual Imóveis - AP9874   |
| 7  | 5º Andar bloco A- Condomínio<br>Mirante Santa Fé           | 900.000,00   | 810.000,00   | Informação obtida junto à<br>zeladoria do Edifício Mirante<br>Santa Fé |
| 8  | 6º Andar bloco A Condomínio<br>Mirante Santa Fé            | 900.000,00   | 810.000,00   | Informação obtida junto à<br>zeladoria do Edifício Mirante<br>Santa Fé |
| 9  | 7º Andar bloco A Condomínio<br>Mirante Santa Fé            | 890.000,00   | 801.000,00   | Informação obtida junto à<br>zeladoria do Edifício Mirante<br>Santa Fé |
| 10 | 4º Andar bloco B Condomínio<br>Mirante Santa Fé            | 900.000,00   | 810.000,00   | Informação obtida junto à<br>zeladoria do Edifício Mirante<br>Santa Fé |
| 11 | Rua Sorocotuba, 51 -<br>Condomínio Sorocotuba III          | 980.000,00   | 882.000,00   | Gerson Rodrigues - (11) 9481-<br>3000                                  |
| 12 | Rua Sorocotuba, 162 -<br>Condomínio Sorocotuba             | 850.000,00   | 765.000,00   | Alessandra Melo - (11) 98265-<br>2010                                  |
| 13 | Rua Sorocotuba - Condomínio<br>Sorocotuba                  | 850.000,00   | 765.000,00   | Brunella Imóveis - COD.<br>AP2575                                      |
| 14 | Rua Sorocotuba - Condomínio<br>Sorocotuba                  | 1.400.000,00 | 1.260.000,00 | Guarujá Beach Imóveis - COD.<br>MS2571                                 |
| 15 | Rua Sorocotuba - Condomínio<br>Sorocotuba                  | 850.000,00   | 765.000,00   | Praiamar Imóveis - COD.<br>AP5583                                      |
| 16 | Rua Sorocotuba - Condomínio<br>Sorocotuba                  | 850.000,00   | 765.000,00   | Lamarca Imóveis - COD. B 6080  |

## 4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### 4.3 – Escolha das variáveis

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

#### 4.3.1 – Variável dependente

A variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “Valor total”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

#### 4.3.2 - Variáveis independentes

- Variável independente quantitativa “Área total”

Representada pela área dos imóveis, medida em m<sup>2</sup>.

O comportamento de mercado quanto a esta variável funciona da seguinte forma: quanto maior a área, maior a valorização do imóvel (influência positiva).

A área útil do imóvel avaliando, conforme matrícula nº 69.319 do CRI Guarujá é de 236,56 m<sup>2</sup>.

- Variável independente dicotômica “Condomínio”

Representada pelos valores adotados:

Valor = 1 para apartamentos localizados no Condomínio Mirante Santa Fé, menos valorizados por não terem acesso direto a praia e pela localização mais distante;

Valor = 2 para apartamentos localizados no Condomínio Sorocotuba, mais valorizados, com acesso direto à praia.

Para o imóvel avaliando foi atribuído Valor =1.

**4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

13

|    | IMÓVEL   | ÁREA   | COND. | PREÇO        | VALOR TOTAL  |
|----|--|--------|-------|--------------|--------------|
| 1  | Rua Giancarlo Alberto Côrte<br>Condomínio Mirante Santa Fé | 236,56 | 1,00  | 900.000,00   | 810.000,00   |
| 2  | Rua Giancarlo Alberto Côrte<br>Condomínio Mirante Santa Fé | 236,56 | 1,00  | 800.000,00   | 720.000,00   |
| 3  | Rua Giancarlo Alberto Côrte<br>Condomínio Mirante Santa Fé | 236,56 | 1,00  | 800.000,00   | 720.000,00   |
| 4  | Rua Giancarlo Alberto Côrte<br>Condomínio Mirante Santa Fé | 236,56 | 1,00  | 910.000,00   | 819.000,00   |
| 5  | Rua Giancarlo Alberto Côrte<br>Condomínio Mirante Santa Fé | 236,56 | 1,00  | 800.000,00   | 720.000,00   |
| 6  | Rua Giancarlo Alberto Côrte<br>Condomínio Mirante Santa Fé | 236,56 | 1,00  | 900.000,00   | 810.000,00   |
| 7  | 5º Andar bloco A- Condomínio<br>Mirante Santa Fé           | 236,56 | 1,00  | 900.000,00   | 810.000,00   |
| 8  | 6º Andar bloco A Condomínio<br>Mirante Santa Fé            | 236,56 | 1,00  | 900.000,00   | 810.000,00   |
| 9  | 7º Andar bloco A Condomínio<br>Mirante Santa Fé            | 236,56 | 1,00  | 890.000,00   | 801.000,00   |
| 10 | 4º Andar bloco B Condomínio<br>Mirante Santa Fé            | 236,56 | 1,00  | 900.000,00   | 810.000,00   |
| 11 | Rua Sorocotuba, 51 -<br>Condomínio Sorocotuba III          | 165,00 | 2,00  | 980.000,00   | 882.000,00   |
| 12 | Rua Sorocotuba, 162 -<br>Condomínio Sorocotuba             | 167,00 | 2,00  | 850.000,00   | 765.000,00   |
| 13 | Rua Sorocotuba - Condomínio<br>Sorocotuba                  | 170,00 | 2,00  | 850.000,00   | 765.000,00   |
| 14 | Rua Sorocotuba - Condomínio<br>Sorocotuba                  | 182,00 | 2,00  | 1.400.000,00 | 1.260.000,00 |
| 15 | Rua Sorocotuba - Condomínio<br>Sorocotuba                  | 168,00 | 2,00  | 850.000,00   | 765.000,00   |
| 16 | Rua Sorocotuba - Condomínio<br>Sorocotuba                  | 170,00 | 2,00  | 850.000,00   | 765.000,00   |

**4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA****4.4 - Memória de cálculo**

14

**Relatório Estatístico - Regressão Linear****Modelo:**

Apartamento nº 1-A Condomínio Mirante Santa Fé – Matrícula 69.319

**Data de referência:**

Janeiro de 2023

**Informações Complementares:**

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 3      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 3      |
| Total de dados:                 | 16     |
| Dados utilizados no modelo:     | 16     |

**Estatísticas:**

| Estatísticas do modelo        | Valor                 |
|-------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação:   | 0.7666086 / 0.8771714 |
| Coefficiente de determinação: | 0.7876888             |
| Fisher - Snedecor:            | 9.26                  |
| Significância do modelo (%):  | 0.01                  |

**Normalidade dos resíduos:**

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|---|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 62%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 93%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 93%    |

**Outliers do modelo de regressão:**

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 1     |
| % de outliers:          | 6.25% |

## 4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## Análise da variância:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F     |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|-------|
| Explicada         | 0.000              | 2                  | 0.000          | 9.265 |
| Não Explicada     | 0.000              | 13                 | 0.000          |       |
| Total             | 0.000              | 15                 |                |       |

## Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$1/\text{Valor total} = +8.07388884\text{E-}006 - 8.090001074\text{E-}011 * \text{Area privativa}^2 - 2.265778297\text{E-}006 * \text{Condomínio}$$

## Testes de Hipóteses:

| Variáveis      | Transf.        | t Obs. | Sig.(%) |
|----------------|----------------|--------|---------|
| Area privativa | x <sup>2</sup> | -3.93  | 0.17    |
| Condomínio     | x              | -4.07  | 0.13    |
| Valor total    | 1/y            | 4.72   | 0.04    |

## Correlações Parciais:

| Correlações parciais para Area privativa | Isoladas | Influência |
|--|----------|------------|
| Condomínio                               | -1.00    | 1.00       |
| Valor total                              | 0.25     | 0.74       |

| Correlações parciais para Condomínio | Isoladas | Influência |
|--------------------------------------|----------|------------|
| Valor total                          | -0.31    | 0.75       |

**4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA****Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

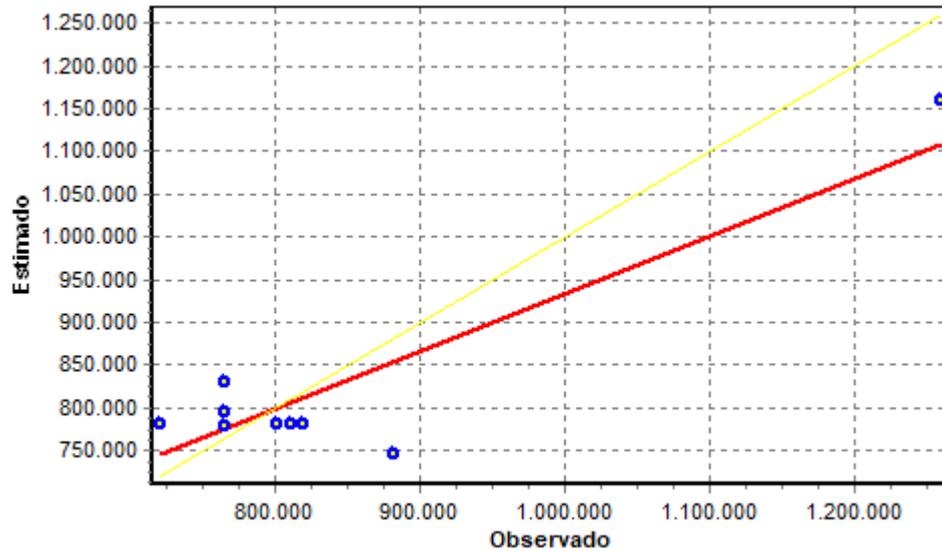
16

| Item | Descrição  | Grau  | Grau  | Grau  | Pontos obtidos |
|------|--|---|---|---|----------------|
|      |  | III   | II  | I   |                |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando   | Completa quanto a todas as variáveis analisadas   | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo   | Adoção de situação paradigma  | III            |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados   | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes   | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes   | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes   | II             |
| 3    | Identificação dos dados de mercado   | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem  | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo   | III            |
| 4    | Extrapolação   | Não admitida  | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | III            |
| 5    | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%   | 20%   | 30%   | III            |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%  | 2%  | 5%  | III            |

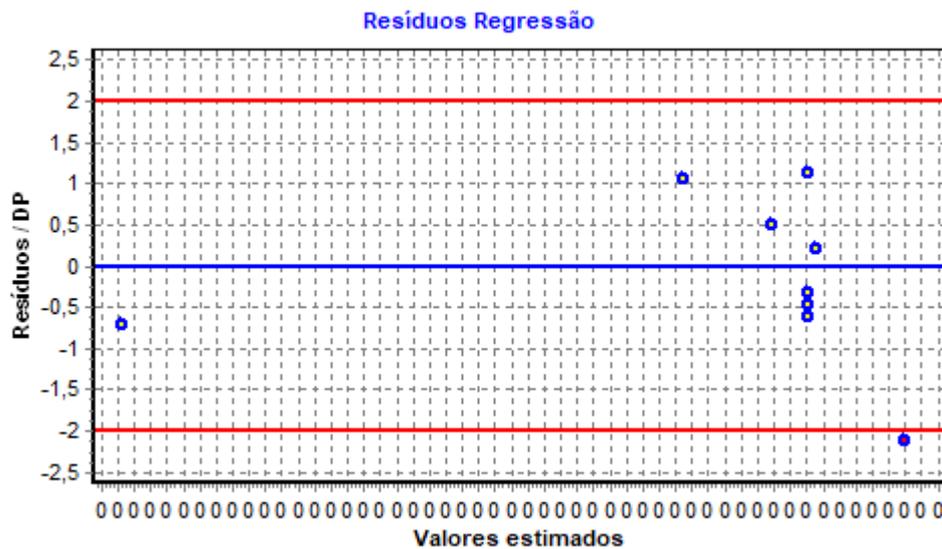
**Grau de Fundamentação e Precisão III conforme ABNT NBR 14.653-2.**

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



**5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão tem-se:

$$1/\text{Valor total} = +8.07388884\text{E-}006 - 8.090001074\text{E-}011 * \text{Area privativa}^2 - 2.265778297\text{E-}006 * \text{Condomínio}$$

| Endereço                                | Area<br>privativa | Condomínio |
|---|-------------------|------------|
| Apto 1-A Condominio Mirante<br>Santa Fé | 236,56            | 1          |

$$1/\text{Valor total} = +8.07388884\text{E-}006 - 8.090001074\text{E-}011 * 236,56^2 - 2.265778297\text{E-}006 * 1$$

| Valor total       | Vr. Médio         | Vr. Mínimo | Vr. Máximo |
|-------------------|-------------------|------------|------------|
| <b>780.000,00</b> | <b>780.704,31</b> | 756.334,94 | 806.696,34 |

**Valor total**

(em números comerciais)

**R\$ 780.000,00**

(Setecentos e oitenta mil reais)  
Para janeiro de 2023

## 6- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com dezenove (19) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, 150 DPI, sendo assinado eletronicamente pelo perito judicial.

19

Santos, 11 de janeiro de 2023

**Carlos Eduardo Pimentel**

**Perito Judicial**

*Assinado eletronicamente*