

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1043120-98.2014.8.26.0224

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA-DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerido pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA RIO DE JANEIRO**, em face de **MARCUS VINICIUS ROBERTO**, 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 compreendido pelo **apartamento nº 1744, localizado no 4º pavimento do Prédio 17, integrante do Condomínio Residencial Vila Rio de Janeiro, situado na Avenida Benjamin Harris Hunicutt, nº 1750, Guarulhos, São Paulo.**

Termos em que,
P. Deferimento.

Guarulhos, 29 de julho de 2019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Matriculado sob n° 95.252, no 2° Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Apartamento n° 1744 - Prédio 17 - Condomínio Vila Rio de Janeiro

Avenida Benjamin Harris Hunicutt, n° 2.948, Guarulhos - São Paulo.

R\$ 170.000,00

(cento e setenta mil reais)

MARÇO / 2017

FOTO 01

FACHADA DO CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA-DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerido pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA RIO DE JANEIRO**, em face de **MARCUS VINICIUS ROBERTO**:

O apartamento nº 1744, localizado no 4º pavimento do Prédio 17, integrante do Condomínio Residencial Vila Rio de Janeiro, situado na Rua Benjamin Harris Hunnicut, nº 19, Bairro Vila Rio de Janeiro, perímetro urbano do distrito, município e comarca desta Cidade, possuindo a área útil ou privativa de 45,35 m²; área comum de 5,67 m²; área total 51,20 m²; e fração ideal no terreno de 0,0,227619%, cabendo a este apartamento, o direito a uma vaga de estacionamento de veículo de passeio em lugar indeterminado, sujeita a atuação de manobrista. Matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, sob nº 95.252.

II - VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 474 do CPC, as partes foram cientificadas do dia e hora da realização da vistoria, conforme anexo I. Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi recebido pela esposa do requerido, que não permitiu as vistorias internas.

2.1 - LOCAL

FOTOS 02/03



TRECHO DA AVENIDA BENJAMIN HARRIS HUNICUTT,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de Guarulhos, o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária:

081.81.18.0001.01.000

27/07/2019

Certidão De Valor Venal por Imóvel



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 346917/2019

Certidão emitida em Guarulhos, 27 de Julho de 2019 às 15:13:09.

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de , tendo como compromissário , referente a um terreno localizado na , Lote: NÃO HÁ, Quadra: NÃO HÁ, Complemento: NÃO HÁ sob o nº , com área de 0,00 m² () , e fração ideal de % , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº , possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2019 (DOIS MIL E DEZENOVE) , com o valor venal de R\$ 0,00)

Esta certidão tem validade para todo o exercício corrente - 2019.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

FO85C056D1D5A1C663D66A973AFD0BEDEC

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br

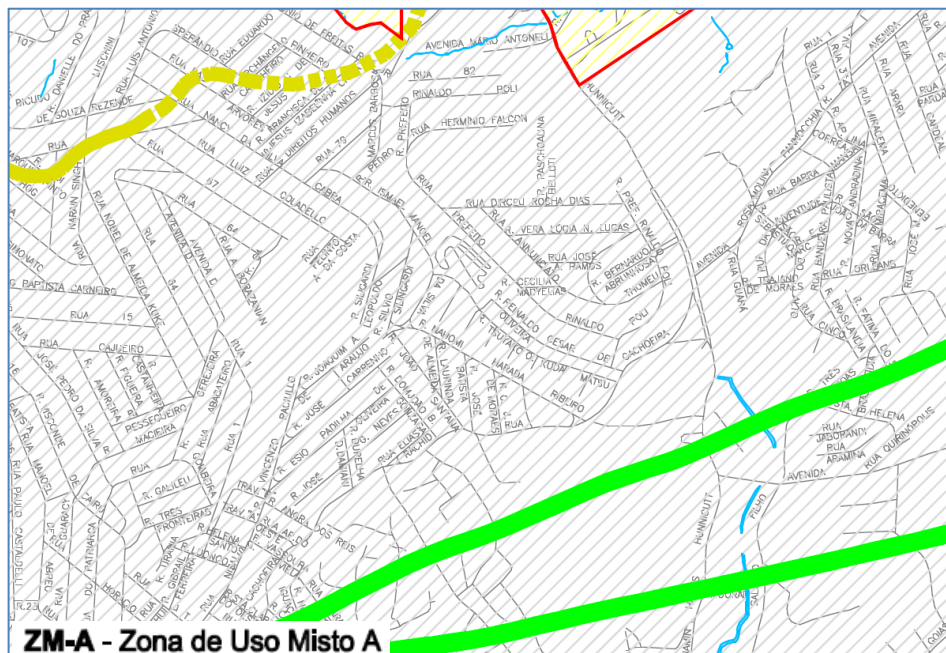
2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

Em 30 de dezembro de 2004 entrou em vigor a Lei nº 6.055 que institui o Plano Diretor de desenvolvimento urbano, econômico e social do Município de Guarulhos. O Projeto de Lei nº 113/2006 dispõe sobre o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no Município de Guarulhos.

O local em causa integra a Zona de Uso Misto ZM-A, que corresponde às áreas da cidade inseridas na Macrozona de Urbanização Consolidada e em parte da Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana, nas quais se pretende estimular a diversificação de usos, permitindo-se maior densidade construtiva:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Uso Misto.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Avenida Benjamin Harris Hunicutt e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 1744 a fração ideal de 0,0,227619% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Vila Rio de Janeiro, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Vila Rio de Janeiro é constituído por 22 (vinte e dois) blocos com 440 apartamentos residenciais, com entrada social e de garagem com acesso pela Avenida Benjamin Harris Hunicutt.

- DO EDIFÍCIO

O Prédio 17, integrante do Condomínio Vila Rio de Janeiro, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 1744), constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres, áreas de descanso, , quadra de esportes, salão de festas, salão de jogos, que atende a 5 andares superiores, com 4 apartamentos por andar, bem como vagas de estacionamentos localizadas no pavimento térreo.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento n.º 1744)

O apartamento n.º 1744 está localizado no 4º pavimento do Prédio 17, integrante do Condomínio Vila Rio de Janeiro, situado na Avenida Benjamin Harris Hunicutt, n.º 1.750, Guarulhos, São Paulo. Contém área privativa de 45,35 m², área comum de 5,67 m², área total de 51,02 m², e fração ideal de terreno de 0,0,227619%.

Possui ainda: 2 (dois) dormitórios, banheiro social, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviço conjugadas, com idade física estimada de 15 anos, podendo ser classificado como "1.3.2 - apartamento padrão simples", limite médio, sem elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.3.2 - Apartamento padrão simples: Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicações de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependência de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: PISOS: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração. PAREDES: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns. ESQUADRIAS: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO E DO
APARTAMENTO SEMELHANTE, EM OFERTA:

FOTOS 04/05

CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO



FACHADA DO CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO.

FOTOS 06/07

CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO



ENTRADA SOCIAL E DE VEÍCULOS,
COM ACESSO PELA AVENIDA BENJAMIN HARRIS HUNICUTT.

FOTOS 08/09

CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO



ACESSO DE VEÍCULOS E VIAS DE CIRCULAÇÃO.

FOTOS 10/11

CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO



VIA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

FOTOS 12/13

CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO



VAGAS DE ESTACIONAMENTO, LOCALIZADAS NO TÉRREO.

FOTOS 14/15

CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO



VAGAS DE ESTACIONAMENTO E VIAS DE CIRCULAÇÃO.

FOTOS 16/17

CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO



PLAYGROUND E QUADRA DE ESPORTES.

FOTOS 18/19

CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO



PLAYGROUND.

FOTOS 20/21

CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO - PRÉDIO 17



ASPECTOS DO PRÉDIO 17.

FOTOS 22/23

CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO - PRÉDIO 17



HALL DE ESCADAS E DOS APARTAMENTOS.

FOTOS 24/25

CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO - PRÉDIO 17



PORTA DE ACESSO AO APARTAMENTO Nº 1744.

FOTOS 26/27

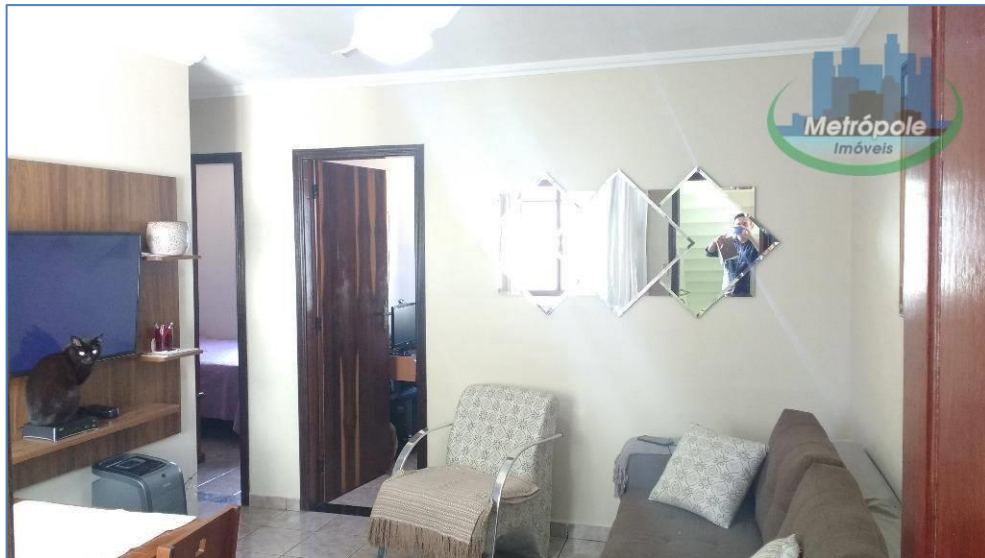
CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO - PRÉDIO 17 UNIDADE SEMELHANTE EM OFERTA



ASPECTOS GERAIS DA SALA.

FOTOS 28/29

CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO - PRÉDIO 17



SALA E DORMITÓRIO.

FOTOS 30/31

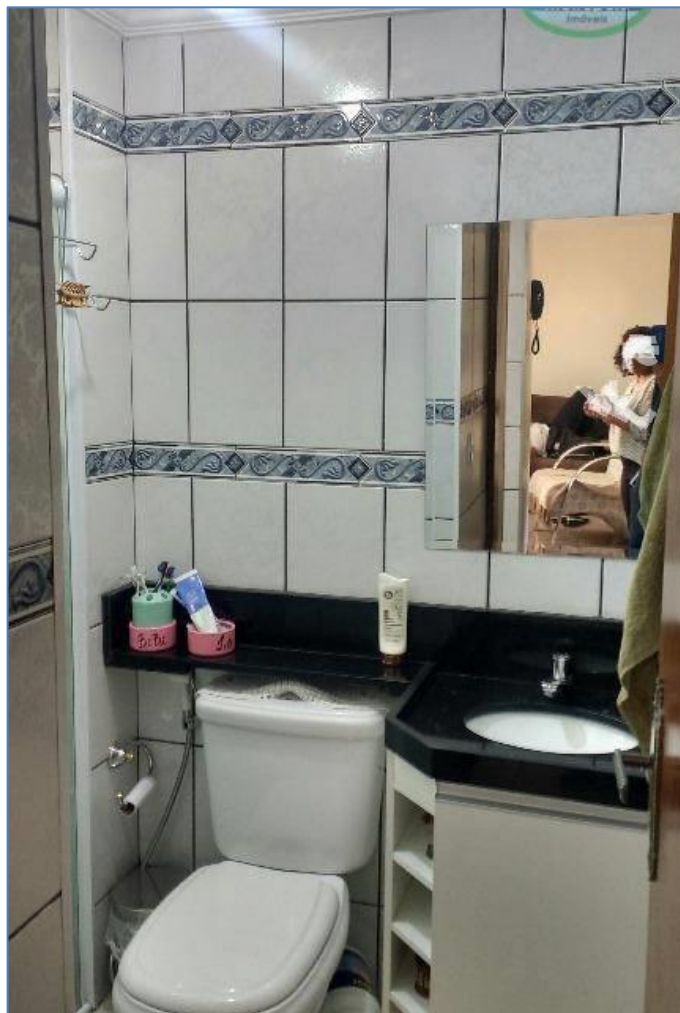
CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO - PRÉDIO 17



COZINHA.

FOTOS 32/33

CONDOMÍNIO VILA RIO DE JANEIRO - PRÉDIO 17



DORMITÓRIO E BANHEIRO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "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 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 11 (onze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Localização;
Tipo do 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% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 / 2006".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.2 - **APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES - LIMITE MÉDIO (SEM ELEVADOR)**", adotando-se o valor unitário igual a 1,266.

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:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

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	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
1.3.4- Padrão Superior		Sem elevador	1,892	2,226	2,460	
		Com elevador	2,172	2,406	2,640	
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	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	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 PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1 - r)^n}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

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 (I_e), e a vida referencial (I_r) relativa 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.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00m² para cada vaga.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-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 privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	45,35 m ²
ÁREA DA GARAGEM (1 VAGA) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.393,42/ m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [45,35 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 3.393,42 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 170.858,70$$

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 170.000,00

(cento e setenta mil reais)

JULHO / 2019

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 3.393,42 / \text{m}^2$ (três mil, trezentos e noventa e três reais e quarenta e dois centavos metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2019
SETOR : 081 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro NÚMERO : 1750
COMP.: Apto. s/ elevador BAIRRO : Vila Rio de Janeiro CIDADE : GUARULHOS - 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: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,753 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 45,35 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 50,35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 215.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Compare
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-23869466
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.266,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 303,72	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.400,82
PADRÃO Fp : -1.169,72	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7970
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 : GUARULHOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2019
SETOR : 081 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro NÚMERO : 1750
COMP.: Apto. s/ elevador BAIRRO : Vila Rio de Janeiro CIDADE : GUARULHOS - 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: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,753 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 45,35 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 50,35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Tukunaga
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-43860007
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.167,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 296,66	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.321,73
PADRÃO Fp : -1.142,52	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7970
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 : GUARULHOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2019
SETOR : 081 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro NÚMERO : 1750
COMP.: Apto. s/ elevador BAIRRO : Vila Rio de Janeiro CIDADE : GUARULHOS - 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: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,753 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 45,35 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 50,35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Império
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-43780562
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.465,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 317,85	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.558,99
PADRÃO Fp : -1.224,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7970
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2019		
SETOR : 081 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro	NÚMERO : 1750		
COMP.: Apto. s/ elevador	BAIRRO : Vila Rio de Janeiro	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (ctf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Sim	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,753	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 45,35	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M²: 5,00	TOTAL M²: 50,35
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 5	APTO/ANDAR : 4 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\$) : 200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Monte Sião			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-938016780		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.969,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 282,53	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.163,55
PADRÃO Fp : -1.088,11	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7970
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 : GUARULHOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2019
SETOR : 081 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro NÚMERO : 1750
COMP.: Apto. s/ elevador BAIRRO : Vila Rio de Janeiro CIDADE : GUARULHOS - 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: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,753 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 45,35 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 50,35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Aliança
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-24423101
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.366,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 310,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.479,90
PADRÃO Fp : -1.196,92	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7970
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2019	
SETOR : 081	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro		NÚMERO : 1750	
COMP. : Apto. s/ elevador	BAIRRO : Vila Rio de Janeiro	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (ctf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,753	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 45,35	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² : 5,00	TOTAL M² : 50,35
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 5	APTO/ANDAR : 4 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\$) : 200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Aliança			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-24423101		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.969,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 282,53	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.163,55
PADRÃO Fp : -1.088,11	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7970
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2019
SETOR : 081 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro NÚMERO : 1750
COMP.: Apto. s/ elevador BAIRRO : Vila Rio de Janeiro CIDADE : GUARULHOS - 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: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,651 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 45,35 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 50,35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : M Felix
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-24511372
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.770,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 783,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.520,06
PADRÃO Fp : -1.033,70	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9335
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 :	GUARULHOS - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 24/07/2019
SETOR :	081 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro	NÚMERO :	1750
COMP.:	Apto. s/ elevador BAIRRO : Vila Rio de Janeiro	CIDADE :	GUARULHOS - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ctf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	f - entre reparos simples e importantes		
COEF. DEP. (k) :	0,65	IDADE :	15 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	45,35	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	10,00	TOTAL M² :	55,35
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
SUPERIORES :	5	APTO/ANDAR :	4
		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\$) :	188.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Imóvel Raro		
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-47507308
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	774,85	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1.022,82	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 : 3.730,98
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.483,01
		VARIAÇÃO : 0,9335

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2019
SETOR : 081 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro NÚMERO : 1750
COMP.: Apto. s/ elevador BAIRRO : Vila Rio de Janeiro CIDADE : GUARULHOS - 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: 0,00 TESTADA - (cf) 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k): 0,651 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 45,35 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 50,35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 4 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\$): 184.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Manuel Alexandre
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-39031802
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.651,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 758,37	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.408,90
PADRÃO Fp: -1.001,06	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9335
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2019		
SETOR : 081 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro	NÚMERO : 1750		
COMP.: Apto. s/ elevador	BAIRRO : Vila Rio de Janeiro	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes	
COEF. DEP. (k) : 0,65	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 45,35	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² : 5,00	TOTAL M² : 50,35
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 5	APTO/ANDAR : 4 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\$) : 190.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Home			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-49694922		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.770,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 783,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.520,06
PADRÃO Fp : -1.033,70	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9335
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 : GUARULHOS - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2019		
SETOR : 081 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Benjamin H. Huniccut Portal dos Gramados	NÚMERO : 1200		
COMP.: Apto. s/ elevador	BAIRRO : Vila Rio de Janeiro	CIDADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes	
COEF. DEP. (k) : 0,585	IDADE : 24 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 57,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² : 5,00	TOTAL M² : 62,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 5	APTO/ANDAR : 4 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\$) : 200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Monte Sião			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-938016780		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.157,89
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.014,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.307,02
PADRÃO Fp : -865,72	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0472
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Av. Benjamin Harris Huniccut, 1750 - Cond. Vila Rio de Janeiro DATA : 28/07/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples s/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

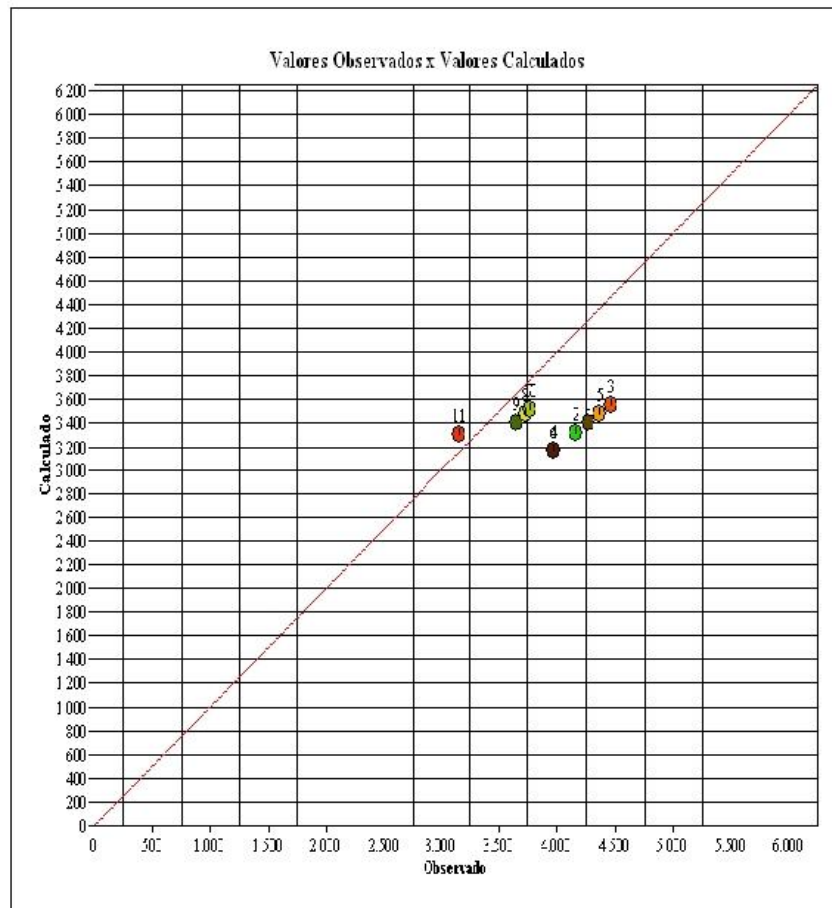
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro ,1750	4.266,81	3.400,82	0,7970
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro ,1750	4.167,59	3.321,73	0,7970
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro ,1750	4.465,27	3.558,99	0,7970
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro ,1750	3.969,13	3.163,55	0,7970
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro ,1750	4.366,04	3.479,90	0,7970
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro ,1750	3.969,13	3.163,55	0,7970
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro ,1750	3.770,67	3.520,06	0,9335
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro ,1750	3.730,98	3.483,01	0,9335
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro ,1750	3.651,60	3.408,90	0,9335
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Av. Benjamin H. Huniccut Cond. VI. Rio de Janeiro ,1750	3.770,67	3.520,06	0,9335
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Av. Benjamin H. Huniccut Portal dos Gramados ,1200	3.157,89	3.307,02	1,0472

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.266,81	3.400,82
2	4.167,59	3.321,73
3	4.465,27	3.558,99
4	3.969,13	3.163,55
5	4.366,04	3.479,90
6	3.969,13	3.163,55
7	3.770,67	3.520,06
8	3.730,98	3.483,01
9	3.651,60	3.408,90
10	3.770,67	3.520,06
11	3.157,89	3.307,02

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Av. Benjamin Harris Huniccut - Cond. Vila Rio de Janeiro .1750 Apto.44 Prédio 17 Data : 28/07/2019
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 25.000,00 Edificação m² : 50,35 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.935,07
 Desvio Padrão : 375,95
 - 30% : 2.754,55
 + 30% : 5.115,59

Coefficiente de Variação : 9,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.393,42
 Desvio Padrão : 139,13
 - 30% : 2.375,39
 + 30% : 4.411,44

Coefficiente de Variação : 4,1000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.393,42

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.393,42000

VALOR TOTAL (R\$): 170.858,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.335,87

INTERVALO MÍNIMO : 3.335,86

INTERVALO MÁXIMO : 3.450,97

INTERVALO MÁXIMO : 3.450,98

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS**, requerido pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA RIO DE JANEIRO**, em face de **MARCUS VINICIUS ROBERTO**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 95.252, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Apartamento nº 1744 - Prédio 17 - Condomínio Vila Rio de Janeiro

Avenida Benjamin Harris Hunnicut, nº 2.948, Guarulhos - São Paulo.

R\$ 170.000,00

(cento e setenta mil reais)



JULHO / 2019

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 52 (cinquenta e duas) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Anexo: Aviso de vistoria.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarulhos, 29 de julho de 2019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

36 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

São Paulo, 01 de julho de 2.019.

Prezada Dra. Claudia Morales Ortiz
E-mail: claudia@moralesortiz.com.br
Ref.: **Vistoria**
Processo n.º: 1043120-98.2014.8.26.0224
Vara: 10ª Vara Cível – Guarulhos – São Paulo
Ação: Cumprimento de Sentença
Partes: Condomínio Residencial Vila Rio de Janeiro x Marcus Vinicius Roberto

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **11 de julho de 2.019, às 13:00 horas**, no imóvel compreendido pelo **apartamento nº 1744 – Prédio 17 – Cond. Residencial Vila Rio de Janeiro, situado na Avenida Benjamin Harris Hunnicutt, nº 1750, Guarulhos, São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: planta do apartamento e cópia do IPTU, que poderá ser enviada por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,
WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Modotti

De: Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>
Enviado em: terça-feira, 2 de julho de 2019 16:14
Para: 'claudia@moralesortiz.com.br'
Assunto: AVISO DE VISTORIA - FAVOR, CONFIRMAR O RECEBIMENTO.

São Paulo, 02 de julho de 2.019.

Prezada Dra. Claudia Morales Ortiz
 E-mail: claudia@moralesortiz.com.br

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 1043120-98.2014.8.26.0224

Vara: 10ª Vara Cível – Guarulhos – São Paulo

Ação: Cumprimento de Sentença

Partes: Condomínio Residencial Vila Rio de Janeiro x Marcus Vinicius Roberto

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **11 de julho de 2.019, às 13:00 horas**, no imóvel compreendido pelo **apartamento nº 1744 – Prédio 17 – Cond. Residencial Vila Rio de Janeiro, situado na Avenida Benjamin Harris Hunnicutt, nº 1750, Guarulhos, São Paulo**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

Solicita-se: planta do apartamento e cópia do IPTU, que poderá ser enviada por e-mail (walmirmodotti@uol.com.br / renata@modotti.com.br) antes da data da vistoria, que em muito auxiliará na elaboração do laudo pericial.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos são facultativos. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI
 CREA 128.880/D