





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : RUA MARIA LUCINDA 97 EDIFÍCIO FERNANDO VILA ZANARDI GUARULHOS -

Data : 08/01/2022

Cliente : TJ

Área terreno m² : 1.253,99

Edificação m² : 75,12

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.304,96

Desvio Padrão : 474,01

- 30% : 2.313,47

+ 30% : 4.296,44

Coefficiente de Variação : 14,3400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.304,96

Desvio Padrão : 474,01

- 30% : 2.313,47

+ 30% : 4.296,44

Coefficiente de Variação : 14,3400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição                                                  | GRAU III                                                              | GRAU II                                                               | GRAU I                                                              | 11 |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1 Carac. do imóvel avaliado                                | Completa quanto a todas variáveis analisadas                          | Completa qto aos fatores usados no tratamento                         | Adoção de situação paradigma                                        | 3  |
| 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 dos dados analisados | Apresentação de Inform ref a todas as caract dos 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                                                      | 3  |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.304,96

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.304,96000

VALOR TOTAL (R\$): 248.268,60

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.133,94

INTERVALO MÁXIMO : 3.475,98

INTERVALO MÍNIMO : 3.133,94

INTERVALO MÁXIMO : 3.475,98

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000

Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 11:13, sob o número WGRU22706279389 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013011-74.2021.8.26.0224 e código tzGWy3Sz.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2022

SETOR : P29

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA LUCINDA

NÚMERO : 117

COMP. : EDIFÍCIO FABRÍCIO

BAIRRO : VILA ZAHARDI

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) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE :

FORMATO :

ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k) : 0,586

IDADE : 38 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 1

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 0

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PRONA : 0

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 0

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\$) : 325.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MOB IMPERIO

CONTATO :

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 : 3.900,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.900,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00          | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000         |
| VAGAS 0,00                | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                           | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                           | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 11:13, sob o número WGRU22706279389. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013011-74.2021.8.26.0224 e código tzGWy3Sz.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2022

☒ USUÁRIO DATA DA PESQUISA: 06/11/2022

SETOR: PCPQUADRA:ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARIA WILSONA

NÚMERO: 117

COMP: EDIFÍCIO PARCIALBARRIO: VILA ZANARDI

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 (AI) M²: 0,00TESTADA - (c) m: 0,00

PROF. EGUA. (P#): 0,00

ACESSIBILIDADE:FORMATO:

ESQUINA:

TOPOGRAFIA:

CONSERVENÇA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: ApartamentoESTADO: ReformadoFACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cl elev.

COEF. PADRÃO: 5,075

CONSERVAÇÃO: 2 - BOM

COEF. DEP. (k): 0,586IDADE: 38 anos

FRAÇÃO: 0,00TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

Á. PRIVATIVA M²: 70,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2SUÍTES: 0W.C.: 1QUARTO EMPREGADAS: 0

PSICINA: 0SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 0APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00ADICIONAL 02: 1,00ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00ADICIONAL 05: 1,00ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 325.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: CÓDIGO IMÓVEL

CONTATO:

TELEFONE: (11)-24511000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP   | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Fios: 0,00   | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 3.900,00 |
| OBsolescência Fobs: 0,00 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.900,00 |
| PADRÃO Fp: 0,00          | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1,0000         |
| VAGAS 0,00               | FT ADICIONAL 04: 0,00 |                          |
|                          | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                          |
|                          | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                          |





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA:GUARULHOS - SP - 2022

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA:08/11/2022

SETOR:P29QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL:1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:RUA MARIA LUCHIDA

NÚMERO:117

COMP:EDIFÍCIO FABRÍCIO

BARRIO:VILA ZANARDI

CEP:

UF:SP

CIDADE:GUARULHOS - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☐PAVIMENTAÇÃO☐REDE DE COLETA DE ESGOTO☐REDE DE LIMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS☐REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☐TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:0,00

TESTADA - (ot) m:0,00

PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE:

FORMATO:

ESQUINA:

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:Apartamento

ESTADO:reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

FADRÃO:apartamento médio c/ elev.

COEF. FADRÃO:0,075

CONSERVAÇÃO:b - entre novo e regular

COEF. DEP. (K):0,566

IDADE:38 anos

FRAÇÃO:0,00

TAXA:0,00

VAGAS COB.:1

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

Á. PRIVATIVA M²:75,00

ÁREA COMUM M²:0,00

GARAGEM M²:0,00

TOTAL M²:75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:2

SUÍTES:0

W.C.:1

QUARTO EMPREGADAS:0

FRONTA:0

SALÃO DE FESTAS:1

ELEVADORES:2

PLAYGROUND:1

SUPERIORES:0

APTO/ANDAR:4

888-SÓLOS: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

MOBILIÁRIA:ALIANÇA MOVES

CONTATO:

TELEFONE:(11)-34423101

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAFE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO      |
|------------------------|--------------------|-----------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floo:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01:0,00  |
| OBSCULESCÊNCIA Foto:   | 0,00               | FT ADICIONAL 02:0,00  |
| FADRÃO Pg:             | 0,00               | FT ADICIONAL 03:0,00  |
| VAGAS:                 | 0,00               | FT ADICIONAL 04:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 07:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 08:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 09:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 10:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 11:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 12:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 13:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 14:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 15:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 16:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 17:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 18:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 19:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 20:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 21:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 22:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 23:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 24:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 25:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 26:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 27:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 28:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 29:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 30:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 31:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 32:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 33:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 34:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 35:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 36:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 37:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 38:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 39:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 40:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 41:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 42:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 43:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 44:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 45:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 46:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 47:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 48:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 49:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 50:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 51:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 52:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 53:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 54:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 55:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 56:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 57:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 58:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 59:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 60:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 61:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 62:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 63:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 64:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 65:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 66:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 67:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 68:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 69:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 70:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 71:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 72:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 73:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 74:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 75:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 76:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 77:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 78:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 79:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 80:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 81:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 82:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 83:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 84:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 85:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 86:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 87:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 88:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 89:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 90:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 91:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 92:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 93:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 94:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 95:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 96:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 97:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 98:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 99:0,00  |
|                        |                    | FT ADICIONAL 100:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 101:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 102:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 103:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 104:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 105:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 106:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 107:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 108:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 109:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 110:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 111:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 112:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 113:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 114:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 115:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 116:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 117:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 118:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 119:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 120:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 121:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 122:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 123:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 124:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 125:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 126:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 127:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 128:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 129:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 130:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 131:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 132:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 133:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 134:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 135:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 136:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 137:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 138:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 139:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 140:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 141:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 142:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 143:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 144:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 145:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 146:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 147:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 148:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 149:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 150:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 151:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 152:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 153:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 154:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 155:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 156:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 157:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 158:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 159:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 160:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 161:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 162:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 163:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 164:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 165:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 166:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 167:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 168:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 169:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 170:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 171:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 172:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 173:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 174:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 175:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 176:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 177:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 178:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 179:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 180:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 181:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 182:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 183:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 184:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 185:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 186:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 187:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 188:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 189:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 190:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 191:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 192:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 193:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 194:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 195:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 196:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 197:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 198:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 199:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 200:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 201:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 202:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 203:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 204:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 205:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 206:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 207:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 208:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 209:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 210:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 211:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 212:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 213:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 214:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 215:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 216:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 217:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 218:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 219:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 220:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 221:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 222:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 223:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 224:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 225:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 226:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 227:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 228:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 229:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 230:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 231:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 232:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 233:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 234:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 235:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 236:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 237:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 238:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 239:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 240:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 241:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 242:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 243:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 244:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 245:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 246:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 247:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 248:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 249:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 250:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 251:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 252:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 253:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 254:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 255:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 256:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 257:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 258:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 259:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 260:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 261:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 262:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 263:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 264:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 265:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 266:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 267:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 268:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 269:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 270:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 271:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 272:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 273:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 274:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 275:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 276:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 277:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 278:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 279:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 280:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 281:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 282:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 283:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 284:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 285:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 286:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 287:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 288:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 289:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 290:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 291:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 292:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 293:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 294:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 295:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 296:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 297:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 298:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 299:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 300:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 301:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 302:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 303:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 304:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 305:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 306:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 307:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 308:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 309:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 310:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 311:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 312:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 313:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 314:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 315:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 316:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 317:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 318:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 319:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 320:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 321:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 322:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 323:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 324:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 325:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 326:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 327:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 328:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 329:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 330:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 331:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 332:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 333:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 334:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 335:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 336:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 337:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 338:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 339:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 340:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 341:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 342:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 343:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 344:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 345:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 346:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 347:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 348:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 349:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 350:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 351:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 352:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 353:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 354:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 355:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 356:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 357:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 358:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 359:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 360:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 361:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 362:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 363:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 364:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 365:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 366:0,00 |
|                        |                    | FT ADICIONAL 367:0,00 |





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2022

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2022

SETOR: P29QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARIA LUCINDA

NÚMERO: 117

COMP.: EDIFÍCIO FABRÍCIO

BARRIO: VILA TAIAARDI

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 (A1) M²: 0,00

TESTADA - (A2) m: 0,00

PROP. EQUIV. (P1): 0,00

ACESSIBILIDADE:

FORMATO:

ESGURIA:

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio a/ elev.

COEF. PADRÃO: 0,075

CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (K): 0,55

IDADE: 35 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 0

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: Ôtima

VALOR VENDA (R\$): 390.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: NOSSO LAR

CONTATO:

TELEFONE: (11)-24080383

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flac:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | 0,00               | FT ADICIONAL 02: 0,00    |
| PADRÃO Fp:             | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00    |
| VAGAS                  | 0,00               | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 3.940,00 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.940,00 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1,0000         |

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 11:13, sob o número WGRU22706279389. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00130111-74.2021.8.26.0224 e código tzGWy3Sz.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2022

SETOR : P29QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA LUCINDA

NÚMERO : 117

COMP. : EDIFÍCIO FABRÍCIO

BARRIO : VILA TAIARDE

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 (A1) M² : 0,00

TESTADA - (A2) m : 0,00

PROP. EQUIV. (Pq) : 0,00

ACESSIBILIDADE :

FORMATO :

ESGUEIRA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio a/ elev.

COEF. PADRÃO : 0,075

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (K) : 0,576

IDADE : 35 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 1

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 75,00

ÁREA COMUM M² : 0,00

GARAGEM M² : 0,00

TOTAL M² : 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 0

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PERSONA : 0

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 0

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 : Ôtima

VALOR VENDA (R\$) : 207.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : AZEVEDO IMOVES

CONTATO :

TELEFONE : (11)-24003612

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flac :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00    |
| OBsolescência Fobs :   | 0,00               | FT ADICIONAL 02 : 0,00    |
| PADRÃO Fp :            | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00    |
| VAGAS :                | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05 : 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06 : 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 3.564,00 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.564,00 |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,0000         |

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 11:13, sob o número WGRU22706279389. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013011-74.2021.8.26.0224 e código tzGWy3Sz.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2022

SETOR : P29QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA LUCINDA

NÚMERO : 141

COMP. : EDIFÍCIO FELIPE

BAIRRO : VILA ZAHARDI

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) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE :

FORMATO :

ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEF. (k): 0,468

IDADE : 44 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 1

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 0

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PRCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 0

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\$): 240.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : MOB IMPERIO

CONTATO :

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 : 2.880,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.880,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00          | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000         |
| VAGAS 0,00                | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                           | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                           | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 11:13, sob o número WGRU22706279389. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013011-74.2021.8.26.0224 e código tzGWy3Sz.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2022

SETOR : P29

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA LUCINDA

NÚMERO : 141

COMP. : EDIFÍCIO FELIPE

BAIRRO : VILA ZAHARDI

CEF :

UF : SP

CIDADE : GUARULHOS - 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) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE :

FORMATO :

ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,468

IDADE : 44 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 0

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PRONA : 0

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 0

AFTO/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\$): 240.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : ALIANÇA IMOVES

CONTATO :

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 : 2.880,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.880,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00          | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000         |
| VAGAS 0,00                | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                           | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                           | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 11:13, sob o número WGRU22706279389. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013011-74.2021.8.26.0224 e código tzGWy3Sz.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2022

SETOR : P29QUADRA :ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA LUCINDA

NÚMERO : 141

COMP. : EDIFÍCIO FELIPE

BAIRRO : VILA ZAHARDI

CEP :UF : SP

CIDADE : GUARULHOS - 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) M²:0,00TESTADA - (ctf) m:0,00PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE:FORMATO:ESQUINA:

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : ApartamentoESTADO : OriginalFACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,468IDADE : 44 anosFRAÇÃO : 0,00TAXA : 0,00VAGAS COB.: 1VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²0,00TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2SUÍTES : 0W.C. : 1QUARTO EMPREGADAS : 0PRONIA : 0SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2PLAYGROUND : 1SUPERIORES : 0APTO/ANDAR : 4SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 230.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :ZUCCARO MOVEIS

CONTATO :TELEFONE : (11)-24087888

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | 0,00               | FT ADICIONAL 02 : 0,00    |
| PADRÃO Fp :            | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00    |
| VAGAS                  | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05 : 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06 : 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 2,760,00 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 2,760,00 |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,0000         |

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 11:13, sob o número WGRU22706279389 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013011-74.2021.8.26.0224 e código tzGWy3Sz.





| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                     |                                                       |                                                     |                                                                             |                     |             |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|
| DADOS DA FICHA 9                           |                                                       |                                                     |                                                                             |                     |             |
| NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022 |                                                       |                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2022 |                     |             |
| SETOR : P29                                | QUADRA :                                              | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00                              | CHAVE GEOGRÁFICA :                                                          |                     |             |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO                       |                                                       |                                                     |                                                                             |                     |             |
| ENDEREÇO : RUA MARIA LUCINDA               |                                                       |                                                     | NÚMERO : 141                                                                |                     |             |
| COMP. : EDIFÍCIO FELIPE                    | BAIRRO : VILA ZAHARDI                                 | CIDADE : GUARULHOS - SP                             |                                                                             |                     |             |
| CEP :                                      | UF : SP                                               |                                                     |                                                                             |                     |             |
| DADOS DA REGIÃO                            |                                                       |                                                     |                                                                             |                     |             |
| MELHORAMENTOS :                            |                                                       |                                                     |                                                                             |                     |             |
| <input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO      | <input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     | <input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |                                                                             |                     |             |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS       | <input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input type="checkbox"/> TV A CABO                  |                                                                             |                     |             |
| DADOS DO TERRENO                           |                                                       |                                                     |                                                                             |                     |             |
| ÁREA (Ar) M²:                              | 0,00                                                  | TESTADA - (cf) m:                                   | 0,00                                                                        | PROF. EQUIV. (Pe) : | 0,00        |
| ACESSIBILIDADE :                           |                                                       | FORMATO :                                           |                                                                             | ESQUINA :           |             |
| TOPOGRAFIA :                               |                                                       |                                                     |                                                                             |                     |             |
| CONSISTÊNCIA :                             |                                                       |                                                     |                                                                             |                     |             |
| DADOS DO APARTAMENTO                       |                                                       |                                                     |                                                                             |                     |             |
| TPO DA EDIFICAÇÃO :                        | Apartamento                                           | ESTADO : Original                                   | FACE :                                                                      |                     |             |
| CARACTERÍSTICAS                            |                                                       |                                                     |                                                                             |                     |             |
| PADRÃO : apartamento médio c/ elev.        | COEF. PADRÃO :                                        | 5,075                                               | CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples                           |                     |             |
| COEF. DEP. (k) :                           | 0,468                                                 | IDADE : 44 anos                                     | FRAÇÃO :                                                                    | 0,00                | TAXA : 0,00 |
| DIMENSÕES                                  |                                                       | VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0                    |                                                                             |                     |             |
| A. PRIVATIVA M²:                           | 75,00                                                 | ÁREA COMUM M²:                                      | 0,00                                                                        | GARAGEM M²          | 0,00        |
| TOTAL M²:                                  |                                                       | 75,00                                               |                                                                             |                     |             |
| EDIFÍCIO                                   |                                                       |                                                     |                                                                             |                     |             |
| DORMITÓRIOS :                              | 2                                                     | SUÍTES :                                            | 0                                                                           | W.C. :              | 1           |
| QUARTO EMPREGADAS :                        | 0                                                     | PRONIA :                                            | 0                                                                           | SALÃO DE FESTAS :   | 1           |
| ELEVADORES :                               | 2                                                     | PLAYGROUND :                                        | 1                                                                           | SUPERIORES :        | 0           |
| 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\$) : 230.000,00                        |                                                     | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                     |             |
| MOBIILIÁRIA :                              | ROMANO SOUZA                                          |                                                     |                                                                             |                     |             |
| CONTATO :                                  | TELEFONE : (11)-953284598                             |                                                     |                                                                             |                     |             |
| OBSERVAÇÃO :                               |                                                       |                                                     |                                                                             |                     |             |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO                |                                                       |                                                     |                                                                             |                     |             |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                     |                                                       | FATORES ADICIONAIS                                  |                                                                             | VALORES/VARIAÇÃO    |             |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                         | 0,00                                                  | FT ADICIONAL 01 :                                   | 0,00                                                                        | VALOR UNITÁRIO :    | 2,760,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :                       | 0,00                                                  | FT ADICIONAL 02 :                                   | 0,00                                                                        | HOMOGENEIZAÇÃO :    | 2,760,00    |
| PADRÃO Fp :                                | 0,00                                                  | FT ADICIONAL 03 :                                   | 0,00                                                                        | VARIAÇÃO :          | 1,0000      |
| VAGAS                                      | 0,00                                                  | FT ADICIONAL 04 :                                   | 0,00                                                                        |                     |             |
|                                            |                                                       | FT ADICIONAL 05 :                                   | 0,00                                                                        |                     |             |
|                                            |                                                       | FT ADICIONAL 06 :                                   | 0,00                                                                        |                     |             |

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 11:13, sob o número WGRU22706279389. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013011-74.2021.8.26.0224 e código tzGWy3Sz.




### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 10

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/11/2022

SETOR: PZF QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA MARIA LEONIDA NÚMERO: 141

COMPL: EDIFÍCIO FELIPE BARRO: VILA ZAHARDI CIDADE: GUARULHOS - SP

CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (Gr) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:

TOPOGRAFIA: CONSISTÊNCIA:

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 0,075 CONSERVAÇÃO: c-regular

COEF. DEP. (K): 0,45 IDADE: 44 GRUPO FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 75,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PRONA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 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\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIO: BRU MOVES

CONTATO: TELEFONE: (11)-46583030

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP |      | FATORES ADICIONAIS |      | VALORES/VARIAÇÃO |          |
|------------------------|------|--------------------|------|------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Flo:       | 0,00 | FT ADICIONAL 01:   | 0,00 | VALOR UNITÁRIO:  | 3.000,00 |
| OBSCOLESCÊNCIA Fob:    | 0,00 | FT ADICIONAL 02:   | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO:  | 3.000,00 |
| PADRÃO Fp:             | 0,00 | FT ADICIONAL 03:   | 0,00 | VARIAÇÃO:        | 1.000,00 |
| VAGAS                  | 0,00 | FT ADICIONAL 04:   | 0,00 |                  |          |
|                        |      | FT ADICIONAL 05:   | 0,00 |                  |          |
|                        |      | FT ADICIONAL 06:   | 0,00 |                  |          |





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA11

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2022

SETOR : P29

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA LUCINDA

NÚMERO : 141

COMP. : EDIFÍCIO FELIPE

BAIRRO : VILA ZAHARDI

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) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE :

FORMATO :

ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,468

IDADE : 44 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 1

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 0

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PRCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 0

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

MOBIILIÁRIA : ARBO MOVES

CONTATO :

TELEFONE : (11)-999293012

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00   | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.700,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.700,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00          | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000         |
| VAGAS 0,00                | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                           | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                           | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 11:13, sob o número WGRU22706279389 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013011-74.2021.8.26.0224 e código tzGWy3Sz.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA12

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2022

SETOR : P29QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA LUCINDA

NÚMERO : 97

COMP. : EDIFÍCIO FERNANDO

BAIRRO : VILA ZANARDI

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: 0,00TESTADA - (at) m: 0,00PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE:FORMATO :ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : ApartamentoESTADO : ReformadoFACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,540IDADE : 41 anosFRAÇÃO : 0,00TAXA : 0,00VAGAS COB.: 1VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00ÁREA COMUM M²: 0,00GARAGEM M²: 0,00TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2SUÍTES : 0W.C. : 1QUARTO EMPREGADAS : 0PISCINA : 0SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2PLAYGROUND : 1SUPERIORES : 0APTO/ANDAR : 4SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00ADICIONAL 02: 1,00ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00ADICIONAL 05: 1,00ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 280.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO :

TELEFONE : (11)-32304188

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAFE/SP    | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00   | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3,360,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3,360,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00          | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000         |
| VAGAS 0,00                | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                           | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                           | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 11:13, sob o número WGRU22706279389 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013011-74.2021.8.26.0224 e código tzGWy3Sz.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA13

NÚMERO DA PESQUISA:GUARULHOS - SP - 2022

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA:08/11/2022

SETOR:P29QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL:1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:RUA MARIA LUCHIDA

NÚMERO:97

COMP.:EDRÍCIO FERNANDO

BARRIO:VILA ZAHARDI

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 - (Ct) m²:0,00

PROP. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE:

FORMATO:

ESQUINA:

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:Apartamento

ESTADO:Original

PAGE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento médio cr elev

COEF. PADRÃO:0,075

CONSERVAÇÃO:c - regular

COEF. DEF. (K):0,331

IDADE:41

GRUPO PRECISO:0,00

TAXA:0,00

VAGAS COB.:1

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²:74,00

ÁREA COMUM m²:0,00

GARAGEM m²:0,00

TOTAL m²:74,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:2

SUÍTES:0

W.C.:1

QUARTO EMPREGADAS:0

PRONA:0

SALÃO DE FESTAS:1

ELEVADORES:2

PLAYGROUND:1

SUPERIORES:0

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:Obrta

VALOR VENDA (R\$):280.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

MOBILIÁRIA:QUINTO ANDAR

CONTATO:

TELEFONE:(11)-32904198

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS   | VALORES/VARIAÇÃO        |
|---------------------------|----------------------|-------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flocc:0,00    | FE ADICIONAL 01:0,00 | VALOR UNITÁRIO:3.405,41 |
| OBSCOLESCÊNCIA Fobss:0,00 | FE ADICIONAL 02:0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO:3.405,41 |
| PADRÃO Fp:0,00            | FE ADICIONAL 03:0,00 | VARIAÇÃO:1,0000         |
| VAGAS:0,00                | FE ADICIONAL 04:0,00 |                         |
|                           | FE ADICIONAL 05:0,00 |                         |
|                           | FE ADICIONAL 06:0,00 |                         |

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 11:13, sob o número WGRU22706279389. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013011-74.2021.8.26.0224 e código tzGWy3Sz.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA14

NÚMERO DA PESQUISA: GUARULHOS - SP - 0000

☒ USUÁRIO DATA DA PESQUISA: 08/11/2022

SETOR: P27QUADRA:ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARIA LUCINDA

NÚMERO: 77

COMP.: EDIFÍCIO PERNARDO

BARRIO: VILA ZAHARDI

CEP:

UF: SP

CIDADE: GUARULHOS - SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS:

☐ 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 (A<sub>t</sub>) m²: 0,00

TESTADA - (c<sub>t</sub>) m: 0,00

PROF. EQUIV. (P<sub>e</sub>): 0,00

ACESSIBILIDADE:

FORMATO:

ESGUTA:

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO: 5,075

CONSERVAÇÃO: 0 - regular

COEF. DEF. (K): 0,551

IDADE: 41 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB: 1

VAGAS DESCOB: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 75,00

ÁREA COMUM m²: 0,00

GARAGEM m²: 0,00

TOTAL m²: 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

FRONTA: 0

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 0

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\$): 280.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: ALIANÇA MOVES

CONTATO:

TELEFONE: (11)-24423101

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | 0,00               | FT ADICIONAL 02: 0,00    |
| PADRÃO Fp:             | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00    |
| VAGAS                  | 0,00               | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 3.360,00 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.360,00 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1,0000         |

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 11:13, sob o número WGRU22706279389. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013011-74.2021.8.26.0224 e código tzGWy3Sz.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA MARIA LUCINDA,97

DATA : 08/01/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

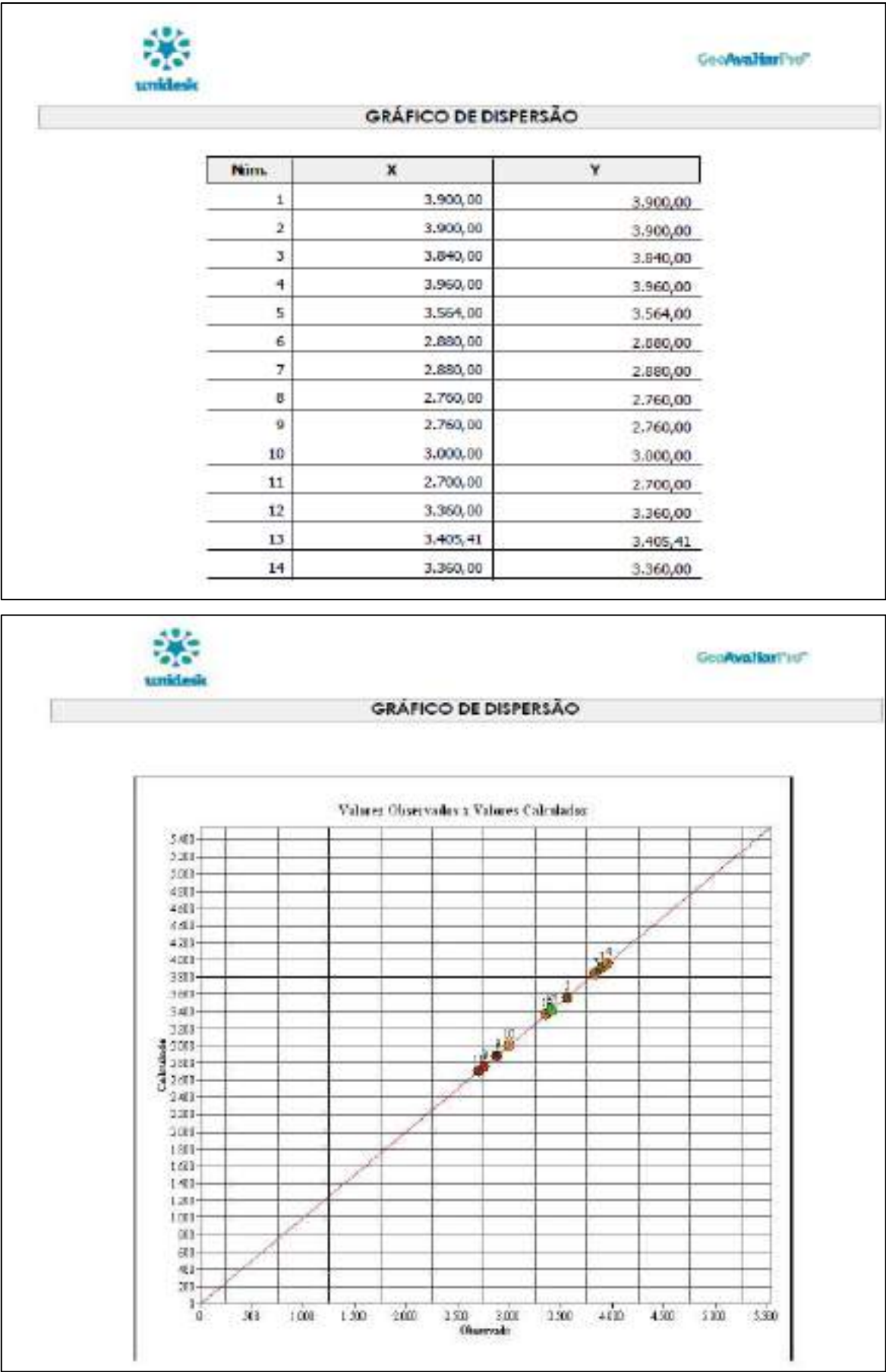
FATORES

| FATOR                                           | ÍNDICE                                    |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 1,00                                      |
| <input type="checkbox"/> Obsolescência          | Idade 41                                  |
|                                                 | Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão      | apartamento médio c/ elev.                |
| <input type="checkbox"/> Vagas                  | Vagas 1                                   |
|                                                 | Acréscimo 0,1                             |



MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                   | Endereço              | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|----------------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1  | RUA MARIA LUCINDA,117 | 3.900,00       | 3.900,00       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2  | RUA MARIA LUCINDA,117 | 3.900,00       | 3.900,00       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3  | RUA MARIA LUCINDA,117 | 3.840,00       | 3.840,00       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4  | RUA MARIA LUCINDA,117 | 3.960,00       | 3.960,00       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5  | RUA MARIA LUCINDA,117 | 3.564,00       | 3.564,00       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6  | RUA MARIA LUCINDA,141 | 2.880,00       | 2.880,00       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7  | RUA MARIA LUCINDA,141 | 2.880,00       | 2.880,00       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8  | RUA MARIA LUCINDA,141 | 2.760,00       | 2.760,00       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9  | RUA MARIA LUCINDA,141 | 2.760,00       | 2.760,00       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | RUA MARIA LUCINDA,141 | 3.000,00       | 3.000,00       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 11 | RUA MARIA LUCINDA,141 | 2.700,00       | 2.700,00       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 12 | RUA MARIA LUCINDA,97  | 3.360,00       | 3.360,00       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 13 | RUA MARIA LUCINDA,97  | 3.405,41       | 3.405,41       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 14 | RUA MARIA LUCINDA,97  | 3.360,00       | 3.360,00       | 1,0000   |



### 4.2 - CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 75,12 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.304,96 / \text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 75,12 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.304,96 / \text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 248.268,60$$

Ou, em números redondos:

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL

**R\$ 248.000,00**

(duzentos e quarenta e oito mil reais)

Válido para novembro de 2022.

## V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FERNANDO**, em face de **RICARDO FAUSTINO CARLOS**, corresponde a:

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 51.155, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de  
Guarulhos.

Rua Maria Lucinda, nº 97, Vila Zanardi, Edifício Fernando, apto 84,  
Guarulhos- SP.

R\$ 248.000,00

(duzentos e quarenta e oito mil reais)

NOVEMBRO / 2022

## VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de 65 (sessenta e cinco) folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

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, 09 de novembro de 2022.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D