

Vistoria Ad Perpetuum Rei Memoriam
Possessórias em Geral e Usucapião
Topografia e Georreferenciamento
Avaliações de Imóveis
Patologia Construtiva

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ, DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE SUZANO – SP.**

Processo Digital: 1003506-60.2021.8.26.0606

LUIZ ALBERTO D'ANGELO SANTIAGO, Engenheiro Civil
CREA 600490899, Infra-Assinado Perito Judicial na
**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMINIAIS**, movida por **CONDOMÍNIO PARQUE
SELETO** em face de **RAUL SCUTARI SANCHEZ E OUTRO**,
tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria
vem mui respeitosamente à presença de Vossa
Excelência apresentar suas conclusões
consubstanciadas no seguinte.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

A perícia vem através do presente atender a determinação do Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro e Comarca de Suzano, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado do imóvel objeto da presente ação.

O imóvel objeto da presente ação, possui área privativa coberta de 47,32 m², área de uso comum de divisão não proporcional (vaga de garagem nº 496) de 10,35 m², área de uso comum de 32,998 m², área total de 90,668 m² e fração ideal no terreno de 0,002055241, registrado na Matrícula nº 79.648 do CRI de Suzano/SP, identificado como Apartamento nº 505, localizado no 4º pavimento, Bloco 13, do empreendimento Condomínio Parque Seletto, situado na Estrada dos Fernandes, nº 2000, Parque Santa Rosa, Suzano/SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria "in loco" para constatação da característica do imóvel avaliado, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária da região de interesse e elaboração da avaliação.

O valor de mercado para venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 181.000,00 (Cento e oitenta e um mil reais)** para a data-base de julho de 2024.

SUMÁRIO

RESUMO	2
1. OBJETIVO DO TRABALHO.....	4
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO.....	4
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 79.648	5
4. VISTORIA.....	5
4.1. LOCALIZAÇÃO	6
4.2. TOPOGRAFIA	7
4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	7
4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
4.5. ZONEAMENTO	7
4.6. CONDOMÍNIO PARQUE SELETTO	8
4.7. DO APARTAMENTO Nº 505	9
4.8. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS	10
4.9. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO	10
4.10. IDADE DA CONSTRUÇÃO	10
4.11. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	11
4.11.1. VIA DE ACESSO	11
4.11.2. CONDOMÍNIO PARQUE SELETTO	12
4.11.3. APARTAMENTO Nº 505	16
4.11.4. APARTAMENTO Nº108 (PARADIGMA)	17
5. AVALIAÇÃO.....	19
5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	20
5.2. SITUAÇÃO PARADIGMA.....	26
5.3. VALOR DO IMÓVEL.....	27
5.3.1. CÁLCULO DO VALOR PARA VENDA.....	27
5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	27
5.5. GRAU DE PRECISÃO	28
7. TABELA-RESUMO	29
8. CONCLUSÃO.....	29
9. ENCERRAMENTO	30
A N E X O I.....	31

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para venda do Imóvel objeto da presente.

Em atenção à decisão de fls. 410 dos Autos, será realizada a avaliação dos direitos dos devedores fiduciários, considerando o imóvel e a dívida pendente, conforme fls. 359/369.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-1: 2019 – Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14.643-2: 2011 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos Métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste Laudo de Avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 79.648 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUZANO (Doc. as fls. 186/189 dos Autos).

IMÓVEL: Uma Unidade Autônoma correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo Apartamento nº 505, 4º Pavimento, do BLOCO 13, do Empreendimento Condomínio Parque Seletto, perímetro Urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, situado na Estrada dos Fernandes, Bairro do Guaió, contendo a área privativa coberta de 47,3200 m², área de uso comum de divisão não proporcional (vaga de garagem nº 496) de 10,3500 m², área de uso comum de 32,9980 m², área total de 90,6680 m² e fração ideal no terreno de 0,002055241. Referido Edifício encontra-se em construção em terreno descrito na Matrícula nº 69.692 desta Serventia.

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 19 de junho de 2024 às 09h30min, acompanhado por:

Requerente: Zelador do condomínio.

Observação: Não foi possível realizar a vistoria interna no imóvel avaliando, sendo assim, este vistor realizou em apartamento similar, de nº 108.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Estrada dos Fernandes, nº 2000, apartamento nº 505, 4º Pavimento, bloco 13 do Condomínio Parque Seletto, Parque Santa Rosa, Suzano/SP.

Coordenadas: 23°33'24.5"S 46°19'56.2"W

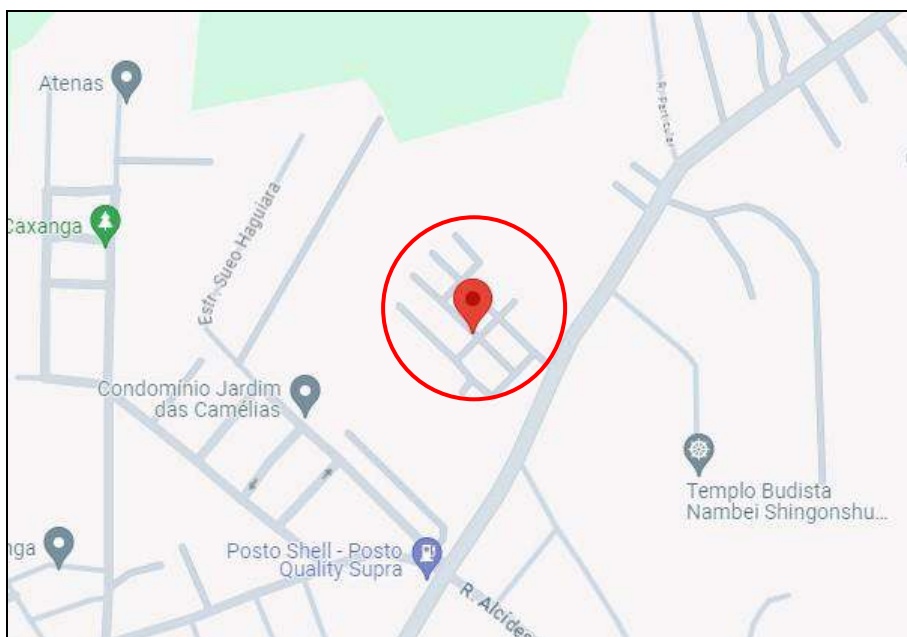


Ilustração obtida do Google maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista aérea da região em que se situa o imóvel objeto.

4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e serviços.

4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	X		
II	Guias e sarjetas	X		
III	Abastecimento de água	X		
IV	Coleta de esgoto	X		
V	Rede de iluminação pública	X		
VI	Rede de iluminação domiciliar	X		
VII	Telefone	X		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distancia máxima até 3 km)	X		
IX	Transporte Público	X		

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento Municipal de Suzano, conforme a Lei Complementar 340/2019, o imóvel está situado em Zona ZEU-1 - Zona de Estruturação Urbana "1", integrante da Macrozona de Estruturação Urbana.

A Macrozona de Estruturação Urbana (MEU) consiste nas regiões periféricas do Município, sendo propícia à ocupação de média densidade populacional e construtiva. Representam as áreas de expansão da ocupação urbana, devendo ser direcionadas ao uso misto, com equilíbrio entre a oferta de moradia, atividades econômicas e a oferta de infraestrutura e transporte.



Mapa de zoneamento do Município de Suzano, focalizando a zona do imóvel objeto.

4.6. CONDOMÍNIO PARQUE SELETO

O Condomínio Parque Seletto é composto por 15 blocos, sendo 5 deles de menor porte com 20 unidades cada e os outros 10 blocos com 40 unidades cada. Suas torres contém o térreo e mais 4 andares, totalizando 5 (cinco) pavimentos por torre, sem elevador.

O Empreendimento possui portaria 24 horas, serviço de limpeza, salão de festas, brinquedoteca, quadra poliesportiva, quadra gramada, playground, espaço fitness e espaço gourmet com churrasqueira.



Fachada de edifício do Condomínio Parque Seletto.

4.7. DO APARTAMENTO N° 505

Apartamento n° 505, 4° Pavimento, do BLOCO 13, do Empreendimento Condomínio Parque Seletto, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, situado na Estrada dos Fernandes n° 2.000, Bairro do Guaió.

Um apartamento contendo a área privativa coberta de 47,32 m², área de uso comum de divisão não proporcional (vaga de garagem n° 496) de 10,35 m², área de uso comum de 32,998 m², área total de 90,668 m² e fração ideal no terreno de 0,002055241, com 02 dormitórios.

4.8. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

O Hall do térreo e dos andares é revestido em cerâmica no piso, ½ pintura em látex e ½ textura nas paredes e textura no teto.

4.9. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As Fachadas dos Blocos são revestidas em textura.

4.10. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 8 anos em regular estado de conservação.

4.11. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.11.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Estrada dos Fernandes.

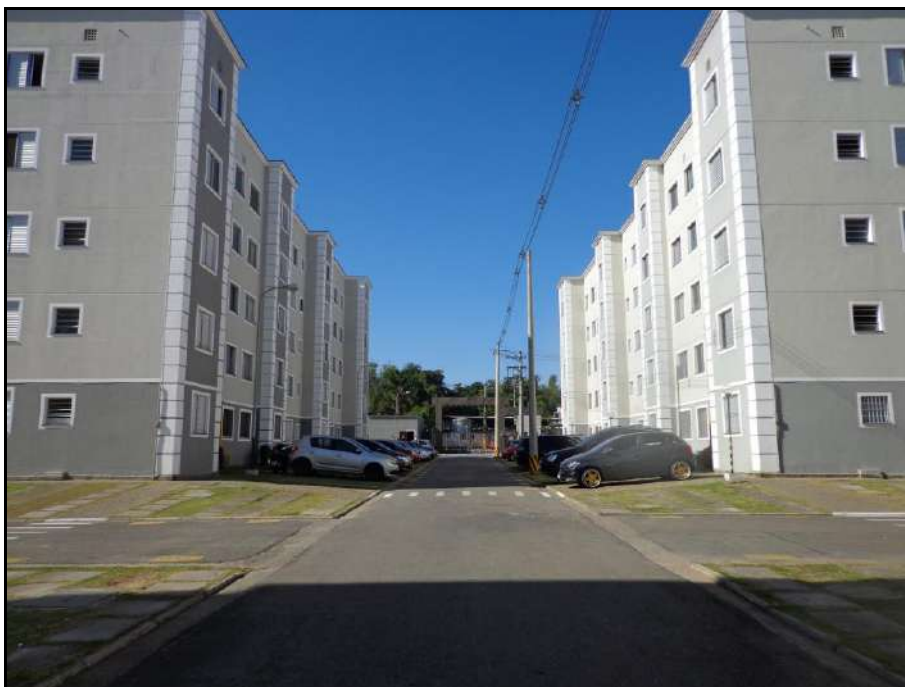


Via de acesso: Estrada dos Fernandes.

4.11.2. CONDOMÍNIO PARQUE SELETO



Vista da entrada do Condomínio.



Vista de via interna do Condomínio.



Vista da churrasqueira e da quadra.



Vista interna do Condomínio.



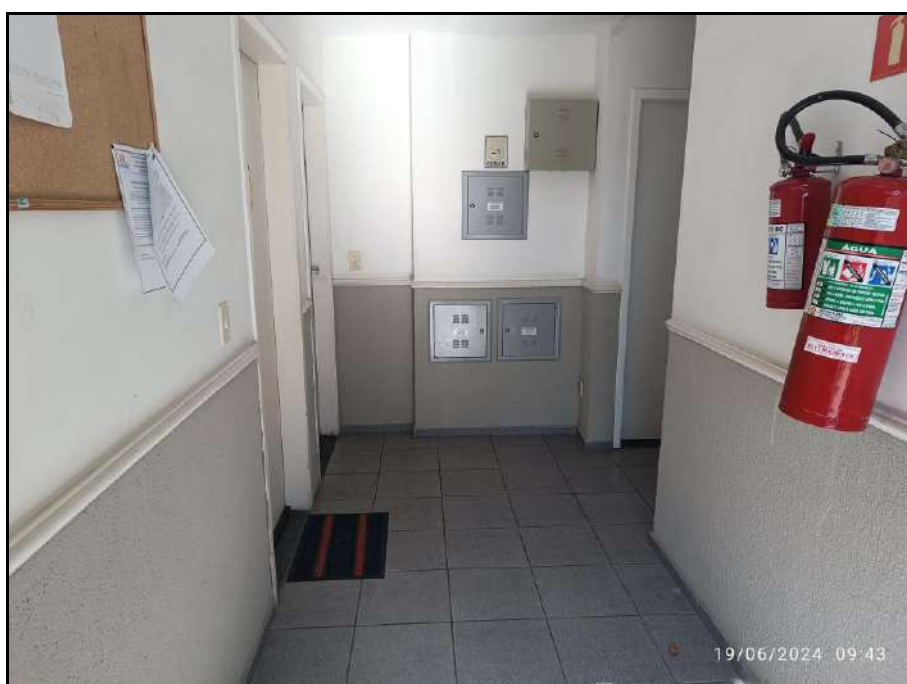
Vista da área de estacionamento do Condomínio.



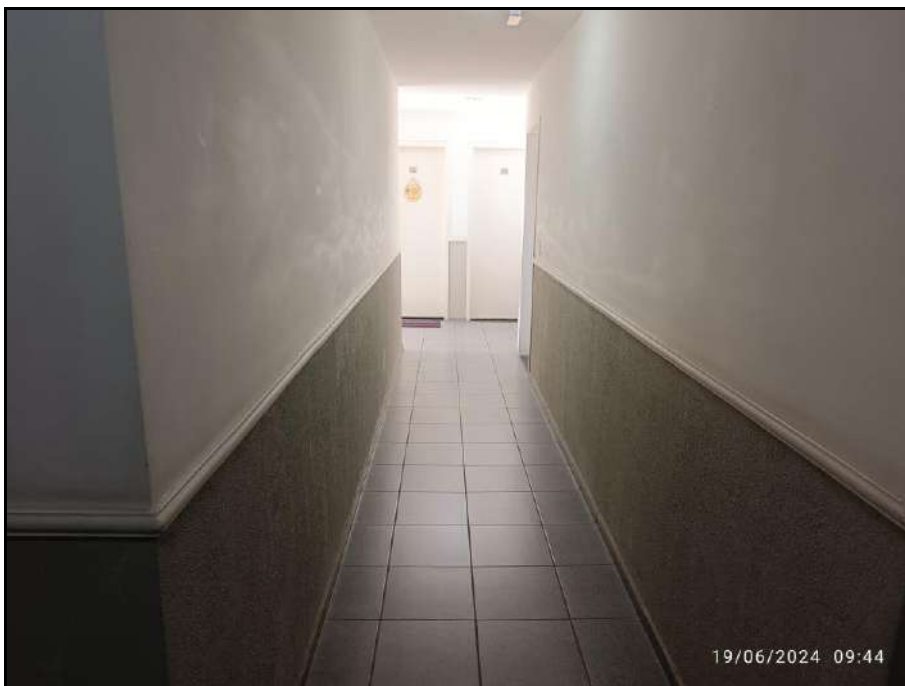
Vista da Fachada do Bloco 13.



Vista da entrada do Bloco 13.



Vista interna do Bloco 13.



Vista do hall de circulação do 4º pavimento.

4.11.3. APARTAMENTO N° 505



Vista da porta de entrada da unidade n° 505.



Vista da placa de identificação numérica da unidade nº 505.

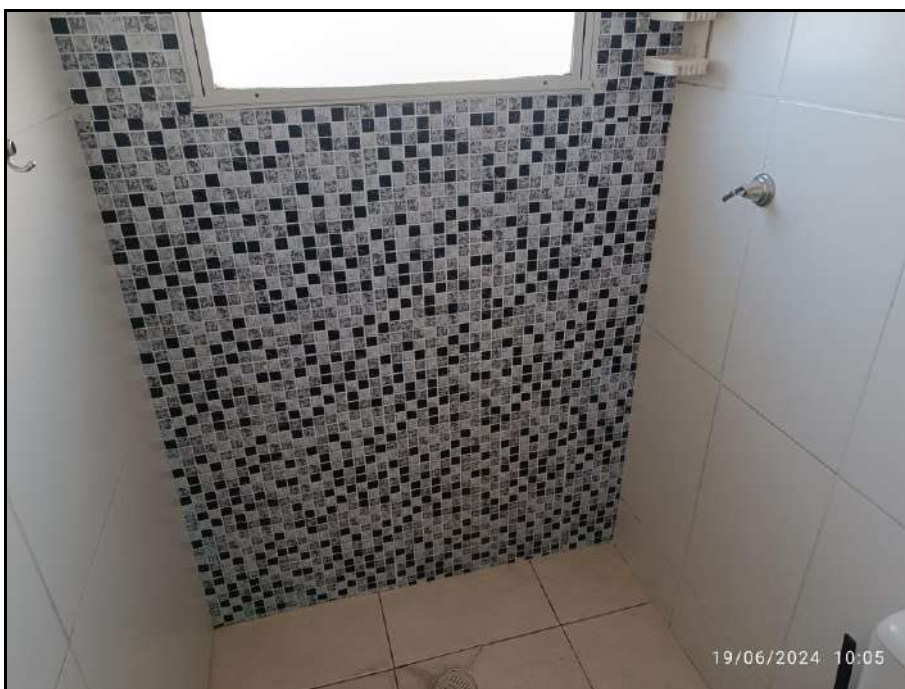
4.11.4. APARTAMENTO Nº108 (PARADIGMA)



Vista da sala de estar.



Vista da cozinha em segundo plano a área de serviço.



Vista do local do Box do banheiro.

5. 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 para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

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

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o Valor de Mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo aos seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape.

5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Santos – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo **“Apartamento Padrão Simples sem/ elevador.”** item 1.3.2.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	3,180	3,533	3,827	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	3,562	3,958	4,354	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	3,828	4,218	4,640	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	4,568	5,075	5,583	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	5,377	5,974	6,572	60	20%
1.3.4 Padrão Superior c/ elev.		6,144	6,827	7,089	60	20%	
1.3.5 Padrão Fino		7,090	7,410	7,983	50	20%	
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	1.3.6 Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
		2.1.1 Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	3,378	3,753	4,013	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	3,742	4,158	4,573	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	4,014	4,330	4,763	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	4,745	5,273	5,767	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	5,206	5,784	6,363	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	5,768	6,371	7,072	60	20%
	2.2 Galpão	2.1.5 Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
		2.1.6 Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50	20%
		2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

O Valor Unitário do Avaliando, fixado em função do Padrão Construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

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

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

O Estado de Conservação da Edificação será Classificada segundo a graduação que consta do Quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO(%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de rep. importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido de acordo com a Tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
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	0,668	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

- Na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) 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 do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas Empresas Imobiliárias, bem como na mesma região, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Estrada dos Fernandes, nº 2.000 Área Útil: 47,32 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretor Sr. Fábio Telefone: (11) 9-9571-4001	R\$ 210.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
02	Endereço: Estrada dos Fernandes, nº 2.000 Área Útil: 45,00 m ² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretor Sr. Luciano Telefone: (11) 9-3016-4421	R\$ 235.000,00
		
03	Endereço: Estrada dos Fernandes, nº 2.000 Área Útil: 47,32 m ² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Paula Telefone: (11) 9-8790-6660	R\$ 215.000,00
		
04	Endereço: Estrada dos Fernandes, nº 2.000 Área Útil: 47,32 m ² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Nara Telefone: (11) 9-8058-9886	R\$ 180.000,00

Amostra	Dados	Valor (R\$)
		
<p>05</p>	<p>Endereço: Estrada dos Fernandes, nº 2.000 Área Útil: 45,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretor Sr. Júnior Telefone: (11) 98774-4832</p>	<p>R\$ 190.000,00</p>
		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO D'ANGELO SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2024 às 11:44, sob o número WSNZ24700837055. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003506-60.2021.8.26.0606 e código bMKdpE17.



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

O valor médio das ofertas devidamente homogêneas é igual a **R\$ 3.833,41/m² (Três mil, oitocentos e trinta e três reais e quarenta e um centavos)** o metro quadrado de construção para venda, para a data **base de julho de 2024**.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.2. SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma média adotada no presente trabalho é a seguinte:

- Tipologia do Imóvel: Apartamento Padrão Simples sem elevador.
- Idade Estimada: 10 anos
- Estado de Conservação: Regular
- Área útil: 47,32 m²
- Quantidade de Vagas: 01.

5.3. VALOR DO IMÓVEL

5.3.1. CÁLCULO DO VALOR PARA VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$V_i = A_c \times V_u$ sendo

V_i = Valor do Imóvel

A_c = Área útil = 47,32 m²

V_u = Valor Básico Unitário = R\$ 3.833,41 /m²

Substituindo teremos:

$V_i = 47,32 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 3.833,41 / \text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 181.396,96$ ou em números redondos

$V_i = \text{R}\$ 181.000,00$ – Julho/2024

(Cento e oitenta e um mil reais).

5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade	12	5	3

	mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus				
		III	II	I
	Pontos Mínimos	10	6	4
	Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

5.5. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão	
Média Saneada:	R\$ 3.833,41/m ²
Desvio Padrão:	R\$ 596,37/m ²
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:
	Limite Máximo:
Coeficiente de Variação:	15,5600
Grau de Precisão:	III

7. TABELA-RESUMO

Em atenção à decisão de fls. 410 dos Autos, na qual foi definido o objetivo da presente perícia como sendo "a avaliação dos direitos dos devedores fiduciários, considerando o imóvel e a dívida pendente, conforme fls. 358/369", dispõe-se os seguintes valores conforme respectivos documentos:

Valor da avaliação	R\$ 181.000,00	07/2024
Saldo devedor apontado pelo Banco do Brasil (1)	R\$ 420.846,76	03/2023
Débito apontado pelo Requerente (2)	R\$ 9.429,67	08/2022

(1) Conforme Demonstrativo de conta juntado as fls. 355/366 dos Autos, verificamos que o saldo devedor informado pelo Banco do Brasil é de **R\$ 420.846,76 (Quatrocentos e vinte mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e seis centavos)**, para a data-base de **março de 2023**.

(2) Conforme Demonstrativo geral do débito juntado as fls. 166 dos Autos, verificamos que o débito devido ao Requerente é de **R\$ 9.429,67 (Nove mil, quatrocentos e vinte e nove reais e sessenta e sete centavos)**, para a data-base de **agosto de 2022**.

8. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a Metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a Venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 181.000,00 (Cento e oitenta e um mil reais)**, para a data-base de **Julho de 2024**.

<p>Valor de Mercado para Venda: R\$ 181.000,00</p> <p>(Cento e oitenta e um mil reais).</p> <p>Data base: julho/2024.</p>
--

Grau de Fundamentação: II	Grau de Precisão: III
----------------------------------	------------------------------

9. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 30 (trinta) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 30 de julho de 2024.

LUIZ ALBERTO D' ANGELO SANTIAGO

CREA nº 600490899

Graduado no Curso de Engenharia Civil pela FAAP/IBAPE
Participação do XI. Congresso Panamericano de Avaliações
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo desde 1976
Assistente Técnico em Desapropriações do DERMU/SP

ANEXO I
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA**DESCRIÇÃO :** Avaliação - Condomínio Parque Seletto**DATA :** 19/07/2024**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITARIA :** 0,7**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

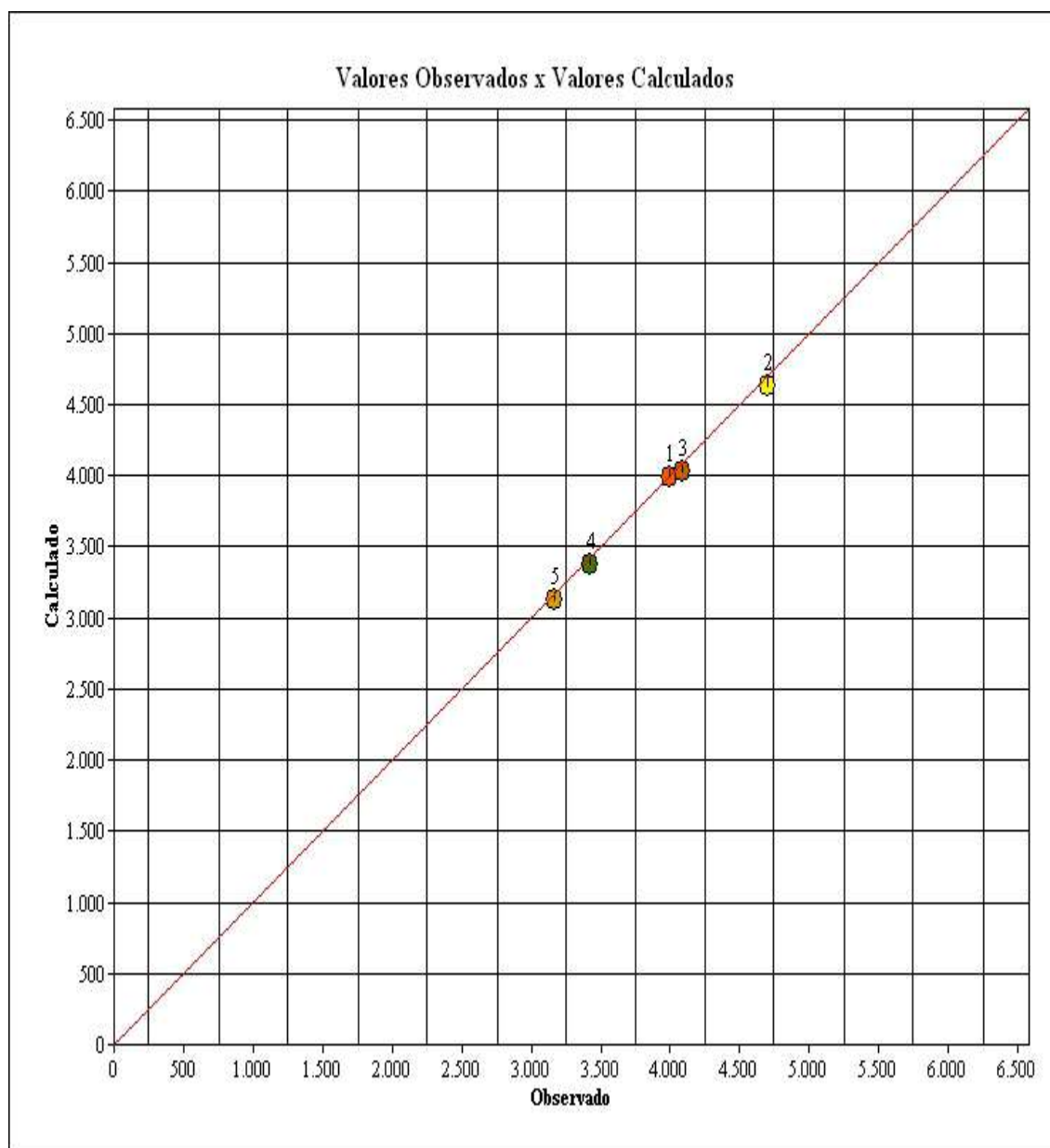
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 8 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,04

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Estrada dos Fernandes,2000	3.994,08	3.994,08	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Estrada dos Fernandes,2000	4.700,00	4.636,93	0,9866
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Estrada dos Fernandes,2000	4.089,18	4.034,31	0,9866
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Estrada dos Fernandes,2000	3.423,50	3.377,56	0,9866
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Estrada dos Fernandes,2000	3.166,67	3.124,17	0,9866

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.994,08	3.994,08
2	4.700,00	4.636,93
3	4.089,18	4.034,31
4	3.423,50	3.377,56
5	3.166,67	3.124,17

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Estrada dos Fernandes 2000 Cond Parque Seletto Parque Santa Rosa **Data :** 19/07/2024

Cliente : Luiz Alberto D'Angelo Santiago

Área terreno m² : 1.000,00

Edificação m² : 47,32

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.874,69

Desvio Padrão : 601,30

- 30% : 2.712,28

+ 30% : 5.037,09

Coefficiente de Variação : 15,5200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.833,41

Desvio Padrão : 596,37

- 30% : 2.683,39

+ 30% : 4.983,44

Coefficiente de Variação : 15,5600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	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"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde 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"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.833,41

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.833,41000

VALOR TOTAL (R\$): 181.396,96

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.424,55

INTERVALO MÍNIMO : 3.424,55

INTERVALO MÁXIMO : 4.242,27

INTERVALO MÁXIMO : 4.242,27

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2024
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada dos Fernandes NÚMERO : 2000
 COMP.: Cond Parque Seletto BARRIO : Parque Santa Rosa CIDADE: SUZANO - SP
 CEP : 08664-005 UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 100,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,921 DADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,32 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 47,32

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Fábio TELEFONE : (11)-99571400

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-santa-rosa-bairros-suzano-com-garagem-48m2-venda-RS210000-id-2706890402/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.994,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.994,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUIZ ALBERTO D ANGELO SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2024 às 11:44, sob o número WSNZ24700837055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003506-60.2021.8.26.0606 e código BMK4pF17.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 19/07/2024

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2024
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada dos Fernandes NÚMERO : 2000
 COMP.: Cond Parque Seletto BARRIO : Parque Santa Rosa CIDADE: SUZANO - SP
 CEP : 08664-005 UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 100,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,939 DADE: 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

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

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Luciano TELEFONE: (11)-93016444

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-santa-rosa-bairros-suzano-com-garagem-45m2-venda-RS235000-id-2693649474/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.700,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -63,07	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.636,93
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,98
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUIZ ALBERTO D ANGELO SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2024 às 11:44, sob o número WSNZ24700837055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003506-60.2021.8.26.0606 e código BMK4pF17.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 19/07/2024

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada dos Fernandes

NÚMERO : 2000

COMP.: Cond Parque Seletto BARRIO : Parque Santa Rosa

CIDADE: SUZANO - SP

CEP : 08664-005 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) M ² :	1.000,00	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	100,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,939 DADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

 A. PRIVATIVA M²: 47,32 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 47,32

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 215.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Paula

TELEFONE : (11)-98790688

OBSERVAÇÃO :
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-parque-santa-rosa-suzano-sp-48m2-id-272446975>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.089,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-54,87	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.034,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,988
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUIZ ALBERTO D ANGELO SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2024 às 11:44, sob o número WSNZ24700837055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003506-60.2021.8.26.0606 e código BMK4pF17.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 19/07/2024

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada dos Fernandes

NÚMERO : 2000

COMP.: Cond Parque Seletto BARRIO : Parque Santa Rosa

CIDADE: SUZANO - SP

CEP : 08664-005 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) M ² :	1.000,00	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	100,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,939 DADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

 A. PRIVATIVA M²: 47,32 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 47,32

EDIÍCIO

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

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Nara

TELEFONE : (11)-98058988

OBSERVAÇÃO :
<https://www.essenseimoveis.com.br/imovel/apartamento-suzano-2-quartos-47-m/AP0286-HA1C0>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-45,94	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.423,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.377,00
		VARIAÇÃO : 0,98%

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUIZ ALBERTO D ANGELO SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2024 às 11:44, sob o número WSNZ24700837055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003506-60.2021.8.26.0606 e código BMK4pF17.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 19/07/2024

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/07/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada dos Fernandes

NÚMERO : 2000

COMP.: Cond Parque Seletto BARRIO : Parque Santa Rosa

CIDADE: SUZANO - SP

CEP : 08664-005 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) M ² :	1.000,00	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	100,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,939 DADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

 A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 54,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Júnior Miranda

TELEFONE : (11)-98774488

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-42,49	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.166
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.124
		VARIAÇÃO : 0,98

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JUIZ ALBERTO D ANGELO SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2024 às 11:44, sob o número WSNZ24700837055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003506-60.2021.8.26.0606 e código BMK4pF17.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 19/07/2024

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1