



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ – SP.**

**PROCESSO Nº 0016539-23.2001.8.26.0223**

**Evandro Henrique**, Engenheiro Civil, Engenheiro Mecânico, Pós-Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Urbanos e Rurais, **Perito Judicial**, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DO RECANTO**, em face de **ESPÓLIO DE JOSE ROBERTO THYRSO SESSA**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

**LAUDO**



## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel descrito abaixo, conforme decisão nas fls. 1107/1111 dos autos.

**Avaliação do apartamento situado Rua Caminho das Tartarugas, nº 239, Apto. nº 43, 4º andar do Edifício das Begônias, Condomínio Edifício Jardim do Recanto, Enseada, Guarujá – SP. Matriculado sob nº 12.368, no CRI de Guarujá – SP.**





## 2 – DADOS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Caminho das Tartarugas, nº 239, Condomínio Edifício Jardim do Recanto, Enseada, Guarujá – SP, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:



### 2.1 - FOTO AÉREA DO LOCAL





### 3 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:



Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;



Abastecimento de água e sistema de esgoto;



Iluminação pública e energia elétrica;



Telefone;



Acesso ao transporte público;



Correio;



Escola;



Coleta de lixo;



Atendimento hospitalar;



## 4 – DADOS DO IMÓVEL

### 4.1 – MATRÍCULA DO APARTAMENTO

O imóvel está matriculado sob nº 12.368, no 1º CRI do Guarujá-SP.

631494 12/12/2024 11:49:27 1/2



Valide aqui  
este documento

TO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
**12368**

ficha  
**01**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumerindo Muniz Sampaio  
— OFICIAL VITALÍCIO —

Guarujá, 26 de Setembro de 1978

CNM: 120469.2.0012368-34 1099

**Imóvel:** Apartamento nº 43, localizado no 4º andar do Edifício das Begônias, sito a Rua "A" nº 239, nesta cidade e comarca de Guarujá; e uma vaga na Garagem coletiva do Edifício, para a guarda de um automóvel de passeio, contendo a área útil de 87,25m², área comum de 40,888m², e área total de 128,138m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0384% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando pela frente com o Tortuga Club, do lado direito com o Edifício das Rosas, do lado esquerdo com o apartamento nº 44, e nos fundos com o hall de circulação do // andar e espaço livre ideterminado.-

**Proprietária:** ATRIUM INCORPORADORA LTDA., sociedade comercial, por cotas de responsabilidade limitada, por transformação da Atrium Incorporadora S/A. com sede em // São Paulo, a Praça da República nº 105, CGC. nº 47.195.359/0001-25, constituída // por Contrato Social de 20/09/77, registrada na JUCESP sob nº 971.993, em 29/12/77 e última alteração registrada na JUCESP sob nº 973.743/78 em 05/01/78.-

**Registro anterior:** Matrícula nº 2.357 desta Circunscrição.

O Oficial:

**R.1/12.368** 26 de Setembro de 1.978  
Por Instrumento Particular de 06 de Setembro de 1.978, lavrado na forma do artigo 61, § 5º da Lei nº 4380/64, alterada pela Lei 5.049/66 e do artigo 26 do Decreto Lei 70/66; a proprietária acima vendeu o imóvel acima descrito a JUAN GERMAN VON METZEN que também é conhecido com JUAN GERMAN VON METZEN FINKELDE, uruguaio, solteiro, maior, administrador de empresas, portador do RG. nº 5.021.759 e CIC. nº 4 28.979.638-91, residente e domiciliado a Avenida Washington Luiz nº 1.527- Apto. - 52, em São Paulo, pelo preço de R\$.176.640,00.- Registrado por: Oficial.-

**R.2/12.368** 26 de Setembro de 1.978  
Pelo mesmo Instrumento Particular de 06 de Setembro de 1.978, acima referido, o // adquirente acima qualificado, hipotecou o imóvel acima descrito a ASSOCIAÇÃO DE // POUPANÇA E EMPRESTIMO DA BAIXADA SANTISTA, instituição integrante do Sistema Financeiro de Habitação, com Carta Patente expedida pelo Banco Nacional de Habitação // sob nº 29, com sede em Santos a Rua João Pessoa nº 63, CGC. nº 58.239.831/0001-09 para a garantia de dívida de R\$.176.640,00 correspondente a 3.500,00000 UPCE. do BNH para ser pago no prazo de 180 meses, com juros de 10% a.a. com vencimento a primeira prestação em 06 de Outubro de 1.978, do valor inicial de R\$.16.290,00 e as demais condições constantes do título.- Registrado por: Oficial.-

**Av.3/12.368** 26 de Setembro de 1.978  
Por Instrumento Particular de 06 de Setembro de 1.978, a ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO DA BAIXADA SANTISTA, acima qualificada, emitiu a Cédula Hipotecária Integral nº 2.586 série "B", tendo como devedor o comprador do mesmo valor e vencimentos acima citado, e favor dela mesma.- Averbado por: Oficial.-

continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J96VG-ZYK77-DHURZ-TMPLQ>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE PAULA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/12/2024 às 17:40, sob o número WG-JA25700999513. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016539-23.2001.8.26.0223 e código Zsx71XXt.



631494 12/12/2024 11:49:27 2/2

CNM: 120469.2.0012368-31 fls. 1100



matrícula  
**12368**

ficha  
**01**  
verso

Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J96VG-ZYK77-DHURZ-TMPLQ>

Av. 4

11 de Março de 1994

Por requerimento datado de 16 de abril de 1993, é feita a presente averbação para ficar constando que a ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO DA BAIXADA SANTISTA, teve sua denominação social alterada para ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO DA FAMÍLIA PAULISTA, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 29.09.1978, publicada no Diário Oficial do Estado em 25.10.1978, registrada em 30.11.1978, sob n. 30.026 no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Santos-SP.- Averbado por *[assinatura]* escrevente autorizado.

JJS

Av. 5

11 de Março de 1994

Por instrumento particular de 16 de abril de 1993, com força de escritura pública, de acordo com o artigo 10. da Lei n. 5.049 e do artigo 26 do Decreto-Lei n. 70/66, ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO DA FAMÍLIA PAULISTA, acima qualificada, cedeu e transferiu o seu crédito decorrente da hipoteca registrada sob n. 2 acima, à FAMÍLIA PAULISTA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., com sede em Santos-SP., à Rua João Pessoa n. 63, inscrita no CGC/MF. sob n. 53.146.221/0001-39, no valor de Cr\$716.753.662,57.- Averbado por *[assinatura]* escrevente autorizado.

JJS

Av. 6

11 de Março de 1994

Por instrumento particular datado de 16 de abril de 1993, com força de escritura pública, de acordo com o artigo 10. da Lei n. 5.049, de 29 de junho de 1966, a FAMÍLIA PAULISTA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., retro qualificada, cedeu e transferiu o seu crédito decorrente da hipoteca registrada sob n. 2 retro, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul - Quadra 4 - lote 3/4, em Brasília-DF., CGC/MF. n. 00.360.305/0001-04, no valor de Cr\$716.753.662,57.- Averbado por *[assinatura]* escrevente autorizado.

JJS

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*

\*\* VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA \*\*

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE PAULA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/12/2024 às 17:40, sob o número WGJA25700999513. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016539-23.2001.8.26.0223 e código Zsx71XXt.



02



Valide aqui  
este documento

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL  
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.**

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

fls. 1101

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J96VG-ZYK77-DHURZ-TMPLQ>

| CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SÃO PAULO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| CERTIFICO e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei nº 14.382/2022, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. CERTIFICO ainda que os ônus e alienações constam da própria matrícula, portanto esta é uma certidão de propriedade, ônus e alienações. RESSALVA-SE que certidões de matrícula de que constar registro de loteamento ou de condomínio edilício não cumpre a função de certidão de propriedade, negativa de ônus e alienações de lotes ou de unidades autônomas construídas ou em construção, integrantes do respectivo empreendimento. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, para que sua autoria e integridade sejam comprovadas. Guarujá, data e hora abaixo indicadas. |           |
| Assinatura Digital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
| Ao Oficial:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | R\$ 42,22 |
| Ao Estado:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | R\$ 12,00 |
| Ao IPESP:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | R\$ 8,21  |
| Ao Reg.Civil:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | R\$ 2,22  |
| Ao TJSP:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | R\$ 2,90  |
| Ao Município:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | R\$ 0,84  |
| Ao MPSP:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | R\$ 2,03  |
| Total:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | R\$ 70,42 |
| Certidão expedida às 11:49:27 horas do dia 12/12/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| <a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| Nº SELO: 1204693C3000000088135124T.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |



Rua Buenos Aires, 611, 2º andar, Pitangueiras - CEP 11410-010  
Tel: (13) 3343-4230 - [www.registroguaruja.com.br](http://www.registroguaruja.com.br)

Todos os Registros de Imóveis

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE PAULA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/12/2024 às 17:40, sob o número WGJA24702486780. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016539-23.2001.8.26.0223 e código 42bV8tvp.



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J96VG-ZYK77-DHURZ-TMPLQ>

**EM BRANCO**

fls. 1102

Documento gerado oficialmente pelo

ri digital | Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE PAULA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/12/2024 às 17:40, sob o número WG-JA25700999513. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016539-23.2001.8.26.0223 e código 42bV8Ivp.



## 4.2 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Guarujá - SP, o imóvel está inserido na Macrozona Urbana de Média Densidade, sendo cadastrado da seguinte forma:

### CADASTRO MUNICIPAL DO APARTAMENTO

**30479065039**

SCIM v.2.7 ed156864

**Cobranças 2ª Via - Impressão de Segunda Via de IPTU**

**Emissão 0 de 2025**

Cadastro: 3-0479-065-039  
Exercício: 2025  
Ano Base: 2025  
Proprietário: JUAN GERMAN VON METZEN FINKELDE  
Compromissário / Outros:  
Endereço do Imóvel: R ENG CELIO ABRUSIO, 239 - 00 0043 - GUARUJA/SP  
Nº Parcelas: 12  
Status: Emitido

**CONSTA(M) DÉBITO(S) INSCRITO(S) EM DÍVIDA ATIVA**  
**CONSULTAR OS DÉBITOS**

**Contribuição Voluntária**

| Tipo             | Data de Vencimento | Valor Lançado |                                 |
|------------------|--------------------|---------------|---------------------------------|
| BEM ESTAR ANIMAL | 19/12/2025         | R\$ 12,00     | <input type="checkbox"/> Boleto |

**Parcelas**

| <input type="checkbox"/> | Parcela | Data de Vencimento | Valor Lançado | Valor Devido | Forma de Pagamento                                                                                      |
|--------------------------|---------|--------------------|---------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | ÚNICA   | 15/01/2025         | R\$ 5.011,86  | R\$ 5.011,86 | Expirada                                                                                                |
| <input type="checkbox"/> | 1       | 15/01/2025         | R\$ 417,71    | R\$ 522,13   | <input type="checkbox"/> Boleto <input type="checkbox"/> Cartão de Crédito <input type="checkbox"/> PIX |
| <input type="checkbox"/> | 2       | 15/02/2025         | R\$ 417,65    | R\$ 517,88   | <input type="checkbox"/> Boleto <input type="checkbox"/> Cartão de Crédito <input type="checkbox"/> PIX |
| <input type="checkbox"/> | 3       | 15/03/2025         | R\$ 417,65    | R\$ 513,70   | <input type="checkbox"/> Boleto <input type="checkbox"/> Cartão de Crédito <input type="checkbox"/> PIX |
| <input type="checkbox"/> | 4       | 15/04/2025         | R\$ 417,65    | R\$ 509,53   | <input type="checkbox"/> Boleto <input type="checkbox"/> Cartão de Crédito <input type="checkbox"/> PIX |
| <input type="checkbox"/> | 5       | 15/05/2025         | R\$ 417,65    | R\$ 441,11   | <input type="checkbox"/> Boleto <input type="checkbox"/> Cartão de Crédito <input type="checkbox"/> PIX |
| <input type="checkbox"/> | 6       | 15/06/2025         | R\$ 417,65    | R\$ 417,65   | <input type="checkbox"/> Boleto <input type="checkbox"/> Cartão de Crédito <input type="checkbox"/> PIX |
| <input type="checkbox"/> | 7       | 15/07/2025         | R\$ 417,65    | R\$ 417,65   | <input type="checkbox"/> Boleto <input type="checkbox"/> Cartão de Crédito <input type="checkbox"/> PIX |
| <input type="checkbox"/> | 8       | 15/08/2025         | R\$ 417,65    | R\$ 417,65   | <input type="checkbox"/> Boleto <input type="checkbox"/> Cartão de Crédito <input type="checkbox"/> PIX |
| <input type="checkbox"/> | 9       | 15/09/2025         | R\$ 417,65    | R\$ 417,65   | <input type="checkbox"/> Boleto <input type="checkbox"/> Cartão de Crédito <input type="checkbox"/> PIX |
| <input type="checkbox"/> | 10      | 15/10/2025         | R\$ 417,65    | R\$ 417,65   | <input type="checkbox"/> Boleto <input type="checkbox"/> Cartão de Crédito <input type="checkbox"/> PIX |
| <input type="checkbox"/> | 11      | 15/11/2025         | R\$ 417,65    | R\$ 417,65   | <input type="checkbox"/> Boleto <input type="checkbox"/> Cartão de Crédito <input type="checkbox"/> PIX |
| <input type="checkbox"/> | 12      | 15/12/2025         | R\$ 417,65    | R\$ 417,65   | <input type="checkbox"/> Boleto <input type="checkbox"/> Cartão de Crédito <input type="checkbox"/> PIX |

Forma de pagamento disponível para as parcelas selecionadas:

☐ Todos os Boletos (Parcelas em Aberto)

**IPTU Digital**  
☐ Imprimir Folhas de Informações - 2025  
☐ Atualização Cadastral O PRAZO PARA PEDIDO DE ATUALIZAÇÃO É ATÉ O DIA 31/07 DO ANO CORRENTE.

SCIM é de propriedade de Geometrus Sistemas e melhor visualizado com Mozilla Firefox



### 4.3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 24 de abril de 2025, a partir das 13:00 horas, no imóvel situado na Rua Caminho das Tartarugas, nº 239, Apto. nº 43, 4º andar do Edifício das Begônias, Condomínio Edifício Jardim do Recanto, Enseada, Guarujá - SP, ocasião que vistoriou o imóvel, tendo sido acompanhado pelo Sr. Carlos Eduardo dos Santos Brito Lopes, auxiliar de manutenção do condomínio.

### 4.4 – BENFEITORIAS

O condomínio é composto por 04 (quatro) torres, de uso residencial denominado Condomínio Edifício Jardim do Recanto. Possui portaria, entrada social, vagas de garagem, área de circulação, área da churrasqueira, sauna e piscina.

#### 4.4.1 – DO EDIFÍCIO

O Edifício das Begônias, onde está localizado o apartamento constitui-se de prédio de uso residencial, com escadarias de acesso aos pavimentos, 6 (seis) pavimentos superiores para apartamentos, com 04 (quatro) apartamentos por andar e 1 (uma) vaga de garagem por apartamento.

Considerando-se as características construtiva e de acabamento, estima-se idade de 47 (quarenta e sete) anos, podendo ser classificado como padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

#### 4.4.2- DO APARTAMENTO Nº 43

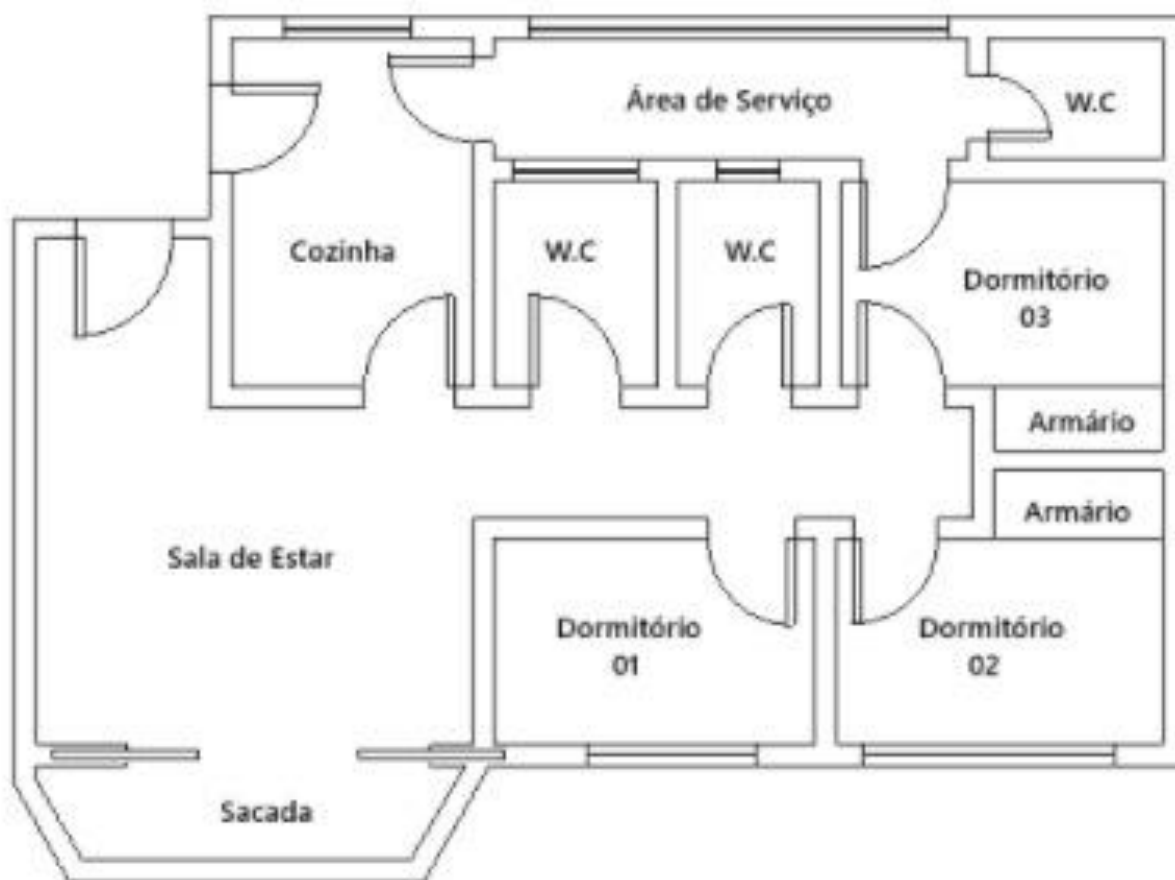
O apartamento nº 43, objeto da presente avaliação, está localizado no 4º andar do Edifício das Begônias. É composto de 03 (três) dormitórios, sala de estar, 03 (três) banheiros, cozinha, área de serviço e sacada.

**Imóvel:** Apartamento nº 43, localizado no 4º andar do Edifício das Begônias, sito a Rua "A" nº 239, nesta cidade e comarca de Guarujá; e uma vaga na Garagem coletiva do Edifício, para a guarda de um automóvel de passeio, contendo a área útil de 87,25m². área comum de 40,888m². e área total de 128,138m². correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0384% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando pela frente com o tortuga Club, do lado direito com o Edifício das Rosas, do lado esquerdo com o apartamento nº 44, e nos fundos com o hall de circulação do 4º andar e espaço livre intermediário.-



## 5 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico



**CROQUI DO APARTAMENTO.**



## FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

## FOTO 02



**OUTRO VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**



### FOTO 03



**VISTA DA FACHADA.**

### FOTO 04



**VISTA DA ENTRADA AO CONDOMÍNIO.**



## FOTO 05



**VISTA DA VAGA DE GARAGEM.**

## FOTO 06



**OUTRA VISTA DA VAGA DE GARAGEM.**



## FOTO 07



**VISTA DA ÁREA COMUM.**

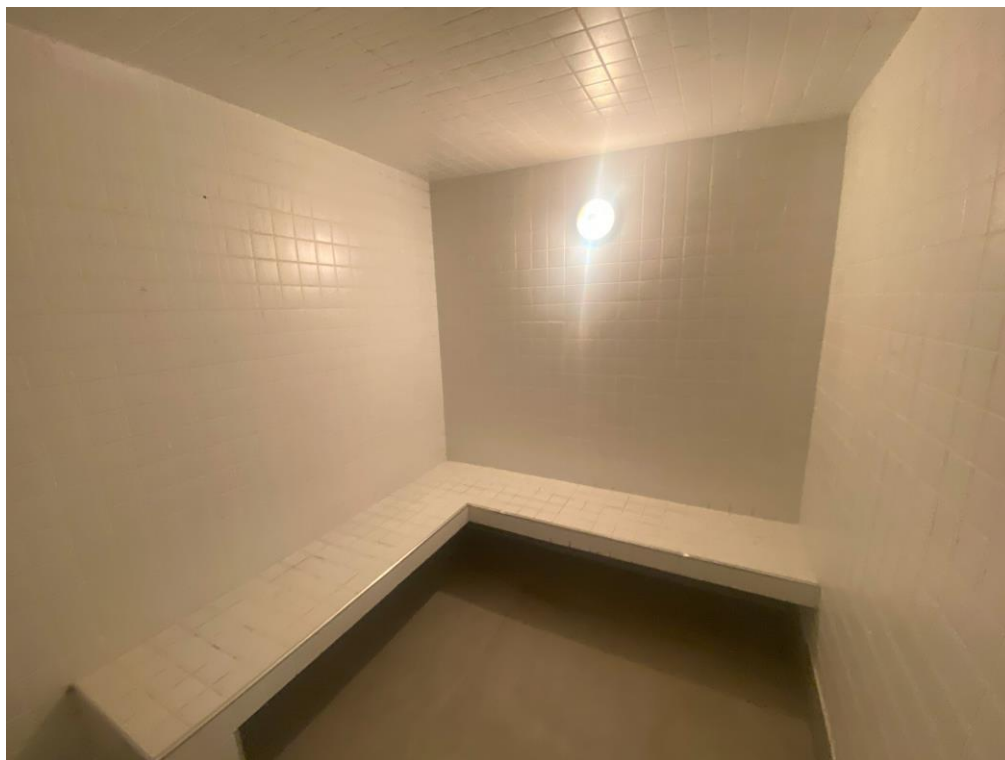
## FOTO 08



**VISTA DA COBERTURA.**

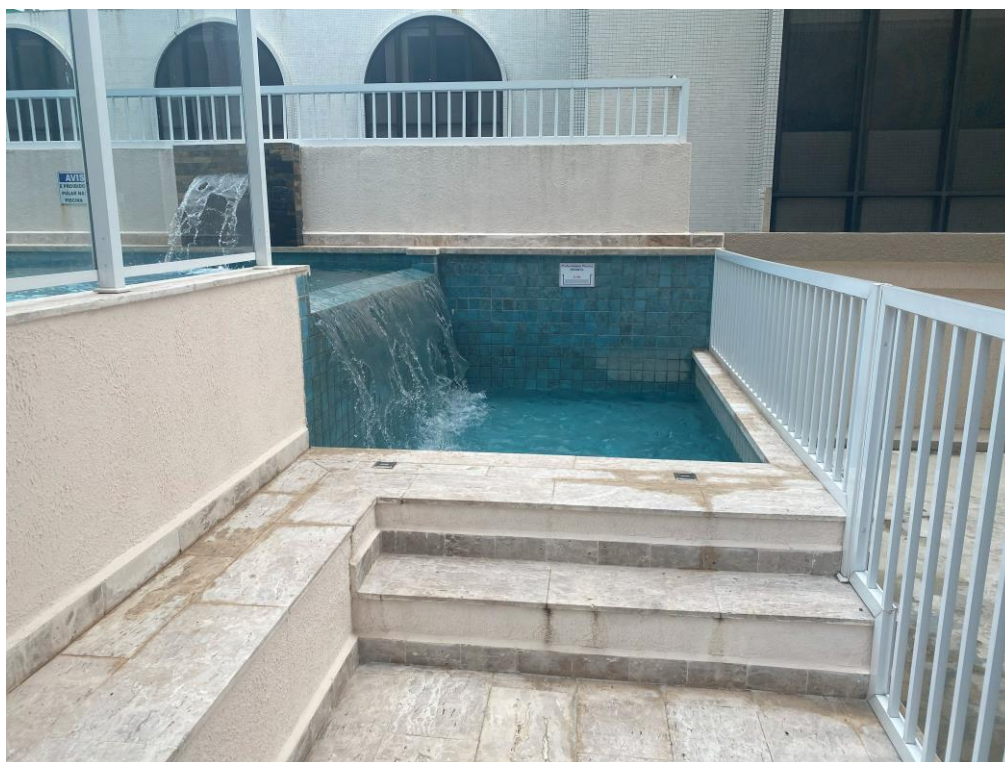


**FOTO 09**



**VISTA DA SAUNA.**

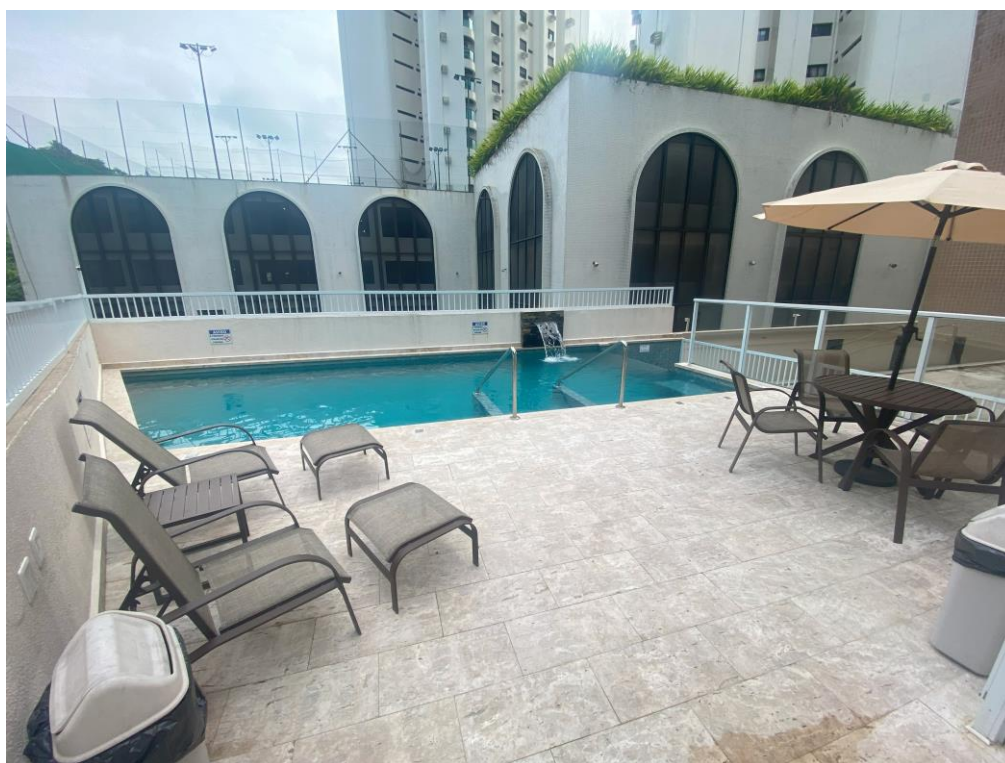
**FOTO 10**



**VISTA DA PISCINA.**



**FOTO 11**



**OUTRA VISTA DA PISCINA.**

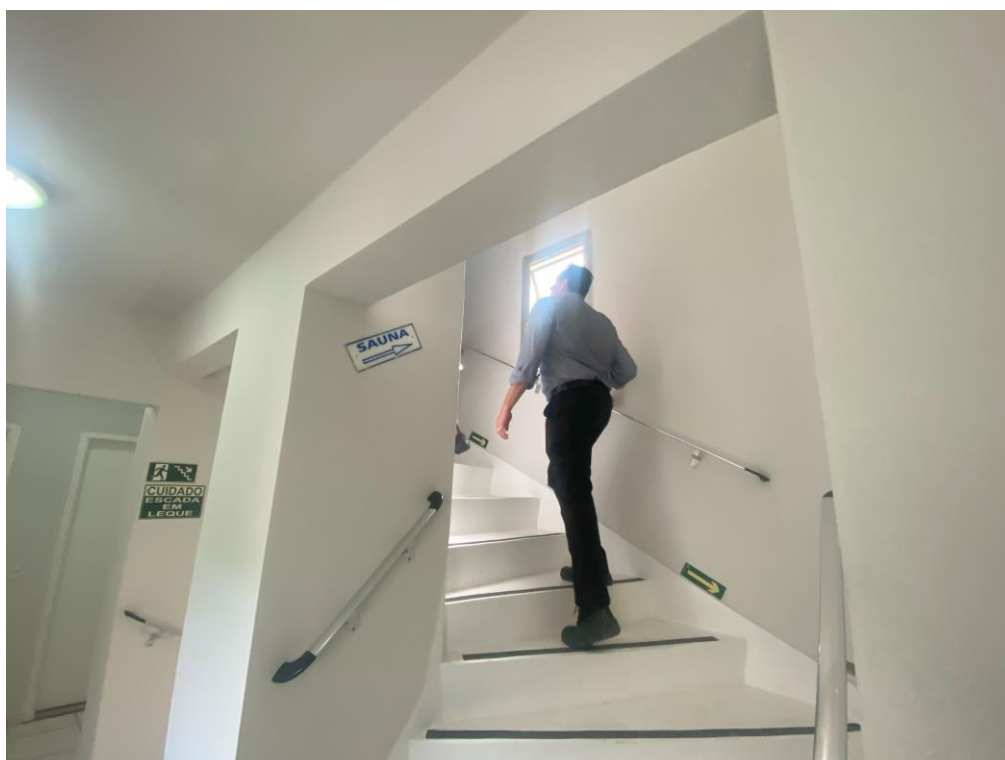
**FOTO 12**



**VISTA DO SALÃO DE FESTAS.**



### FOTO 13



**VISTA DA ESCADA DE ACESSO AOS APARTAMENTOS.**

### FOTO 14



**VISTA DA ENTRADA AO EDIFÍCIO.**



## FOTO 15



**OUTRA VISTA DA ENTRADA AO EDIFÍCIO.**

## FOTO 16



**VISTA DA PORTA DA ENTRADA AO APARTAMENTO.**



## FOTO 17

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA SALA DE ESTAR.**



## FOTO 18

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.**



## FOTO 19

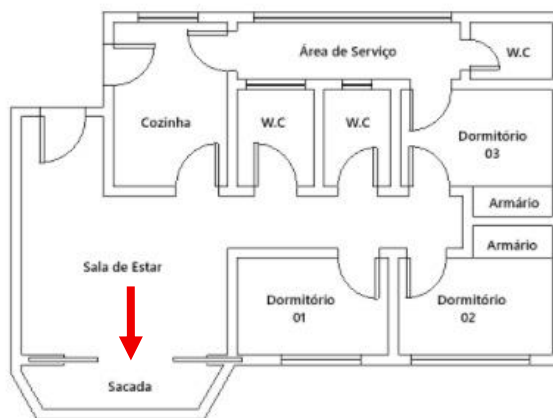
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Alumínio.  
2 folhas (corrediças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA SACADA.**



## FOTO 20

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro com alumínio.

Projetante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA COZINHA.**



## FOTO 21

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

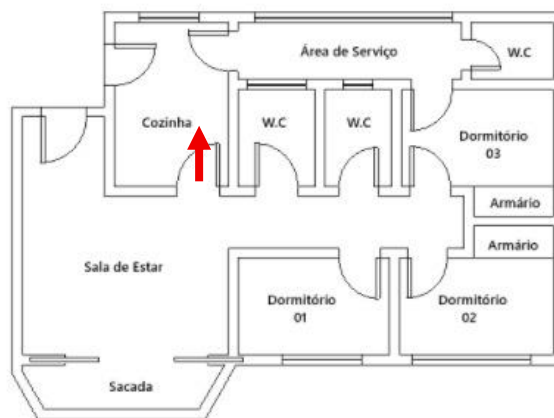
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro com alumínio.  
Projetante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DOS PISOS DA COZINHA.**



## FOTO 22

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

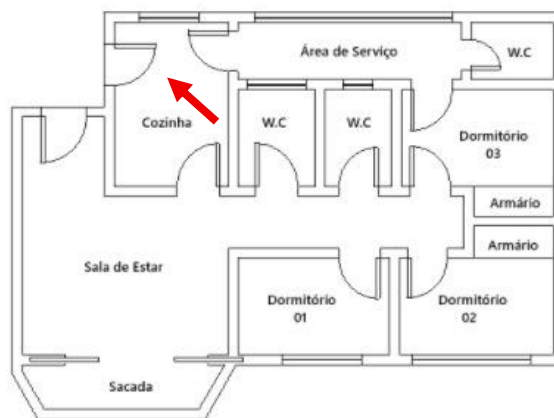
PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro com alumínio.

Projetante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DOS AZULEJOS DA COZINHA.**



## FOTO 23

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

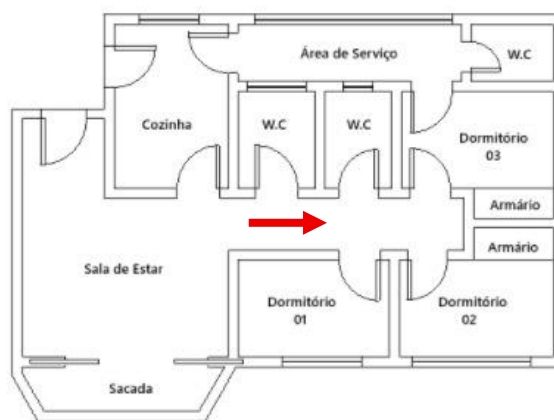
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO CORREDOR.**



## FOTO 24

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro com alumínio.

Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA SEGUNDO DORMITÓRIO.**



## FOTO 25

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

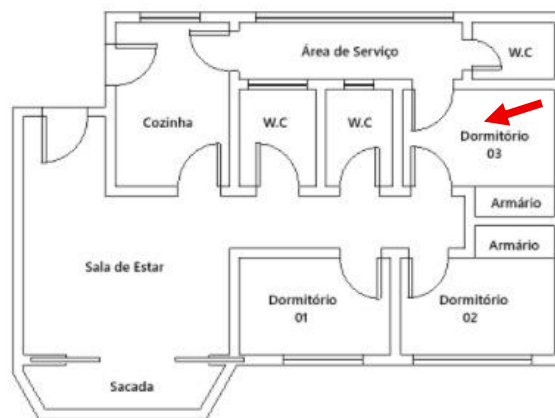
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro com alumínio.  
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA TERCEIRO DORMITÓRIO.**



## FOTO 26

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

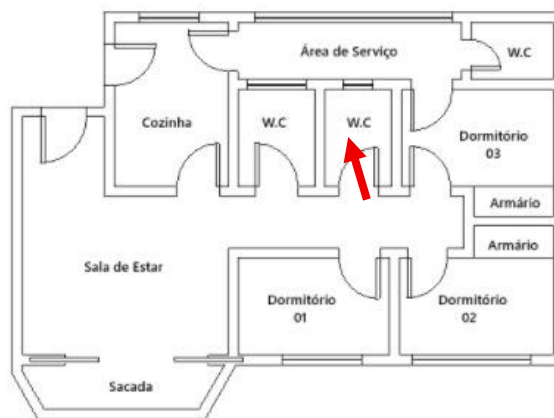
PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro com alumínio.

Projetante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SEGUNDO BANHEIRO.



## FOTO 27

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

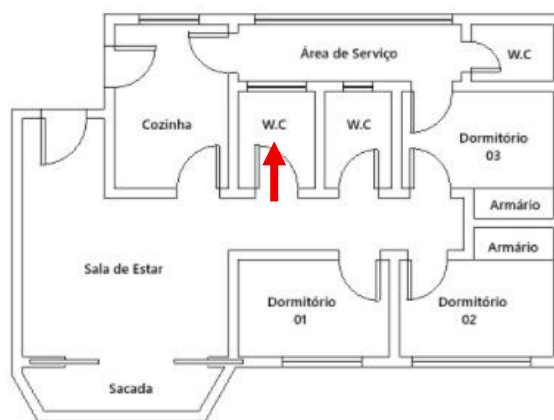
PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro com alumínio.

Projetante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO PRIMEIRO BANHEIRO.**



## FOTO 28

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro com alumínio.

Projetante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO AZULEJO DO PRIMEIRO BANHEIRO.**



## FOTO 29

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

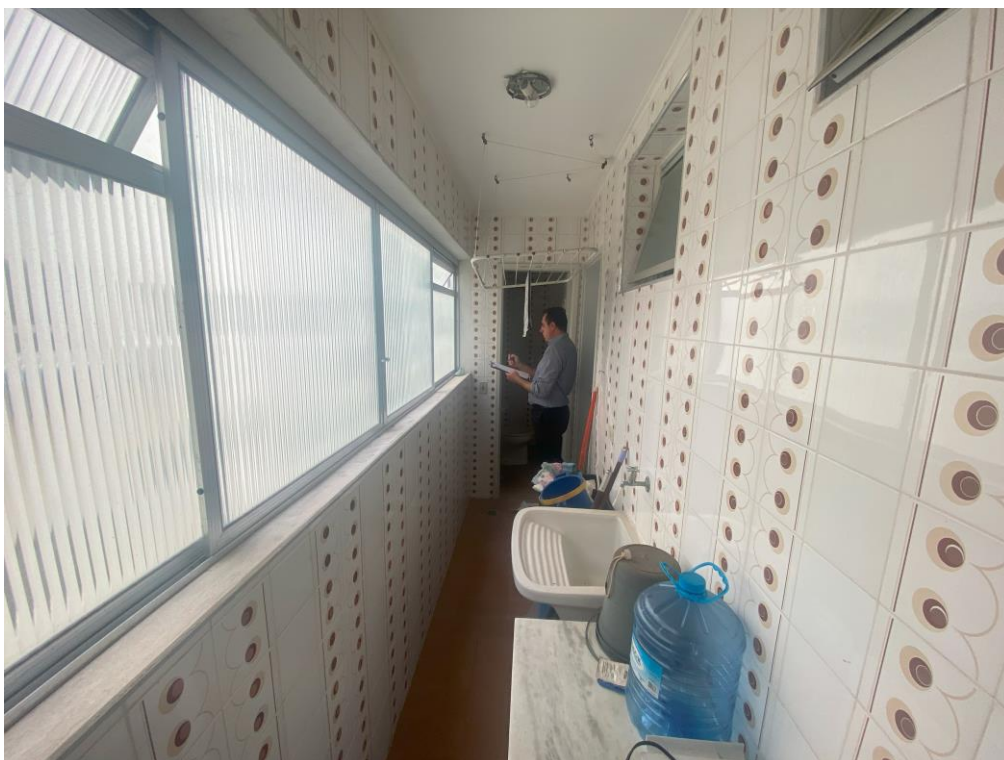
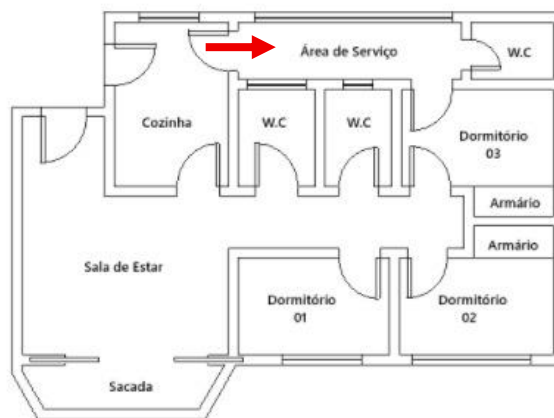
PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro com alumínio.

Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.**



## FOTO 30

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

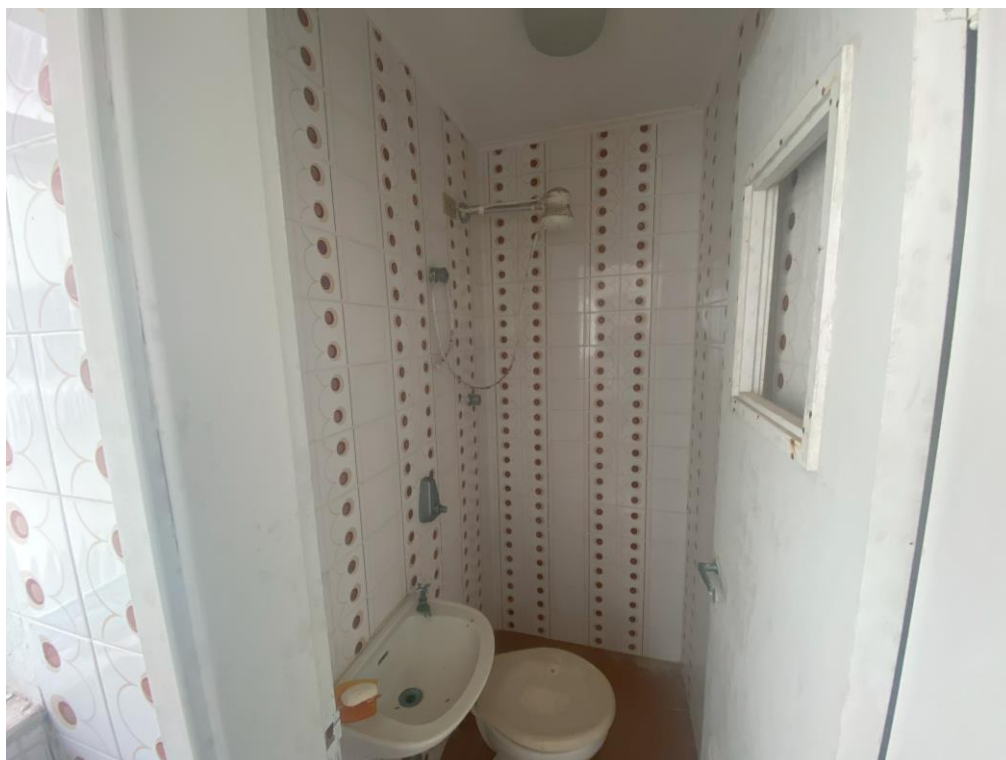
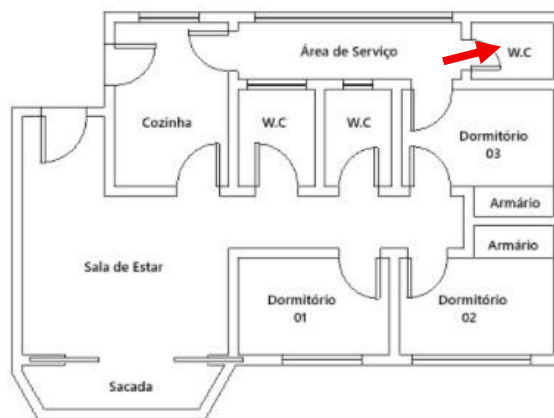
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO TERCEIRO BANHEIRO.**



## 6 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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

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

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:



**A) OFERTA:** Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

**C) PADRÃO CONSTRUTIVO:** O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI – RECOMENDAÇÕES do referido “Estudo”.

**D) VALORES UNITÁRIOS:** Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



Quadro A6 - Índice Mínimo, Médio e Máximo

| Classe                 | Classe          | Padrão                  | IUP    |        |        |
|------------------------|-----------------|-------------------------|--------|--------|--------|
|                        |                 |                         | Mínimo | Médio  | Máximo |
| 1. RESIDENCIAL         | 1.1 APARTAMENTO | 1.1.1- Padrão Econômico | 2,473  | 2,748  | 3,023  |
|                        |                 | Sem elevador            | 3,180  | 3,533  | 3,827  |
|                        |                 | 1.1.2- Padrão Simples   | 3,562  | 3,958  | 4,354  |
|                        |                 | Com elevador            | 3,828  | 4,218  | 4,640  |
|                        |                 | 1.1.3- Padrão Médio     | 4,568  | 5,075  | 5,583  |
|                        |                 | Com elevador            | 5,377  | 5,974  | 6,572  |
| 2. COMERCIAL E SERVIÇO | 2.1 ESCRITÓRIO  | 1.1.4- Padrão Superior  | 6,144  | 6,827  | 7,069  |
|                        |                 | Com elevador            | 7,090  | 7,410  | 7,983  |
|                        |                 | 1.1.5- Padrão Fino      | 7,984  | 8,683  | 9,551  |
|                        |                 | 1.1.6- Padrão Luxo      | 2,081  | 2,313  | 2,544  |
|                        |                 | 2.1.1- Padrão Econômico | 3,378  | 3,753  | 4,013  |
|                        |                 | Sem elevador            | 3,742  | 4,158  | 4,573  |
|                        |                 | 2.1.2- Padrão Simples   | 4,014  | 4,330  | 4,763  |
|                        |                 | Com elevador            | 4,745  | 5,273  | 5,767  |
|                        |                 | 2.1.3- Padrão Médio     | 5,206  | 5,784  | 6,363  |
|                        |                 | Com elevador            | 5,768  | 6,371  | 7,072  |
|                        |                 | 2.1.4- Padrão Superior  | 7,073  | 7,929  | 8,722  |
|                        |                 | 2.1.5- Padrão Fino      | 9,935  | 10,376 | -      |
|                        |                 | 2.1.6- Padrão Luxo      |        |        |        |

### E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

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

#### **Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)**



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

| Classe                 | Grupo           | Padrão                               | Idade Referencial – Ir (anos) | Valor Residual – R (%) |
|------------------------|-----------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 1. RESIDENCIAL         | 1.1 APARTAMENTO | 1.1.1 – Padrão Econômico             | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.2 – Padrão Simples Sem elevador  | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | Com elevador                         | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.3 – Padrão Médio Sem elevador    | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | Com elevador                         | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.4 – Padrão Superior Sem elevador | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | Com elevador                         | 60                            | 20%                    |
| 2. COMERCIAL E SERVIÇO | 2.1 ESCRITÓRIO  | 1.1.5 – Padrão Fino                  | 50                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.6 – Padrão Luxo                  | 50                            | 20%                    |
|                        |                 | 2.1.1 – Padrão Econômico             | 70                            | 20%                    |
|                        |                 | 2.1.2 – Padrão Simples Sem elevador  | 70                            | 20%                    |
|                        |                 | Com elevador                         | 70                            | 20%                    |
|                        |                 | 2.1.3 – Padrão Médio Sem elevador    | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | Com elevador                         | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 2.1.4 – Padrão Superior Sem elevador | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | Com elevador                         | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 2.1.5 – Padrão Fino                  | 50                            | 20%                    |
|                        |                 | 2.1.6 – Padrão Luxo                  | 50                            | 20%                    |

O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- 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) relativo ao padrão dessa construção.

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

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



| Idade em<br>% de vida<br>referencial | Valores tabulados para o coeficiente "K"<br>ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                      | a                                                                 | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                                    | 0,990                                                             | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,681 | 0,469 | 0,245 |
| 4                                    | 0,979                                                             | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6                                    | 0,968                                                             | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8                                    | 0,957                                                             | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10                                   | 0,945                                                             | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12                                   | 0,933                                                             | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14                                   | 0,920                                                             | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16                                   | 0,907                                                             | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18                                   | 0,894                                                             | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20                                   | 0,880                                                             | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22                                   | 0,866                                                             | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24                                   | 0,851                                                             | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26                                   | 0,836                                                             | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,559 | 0,396 | 0,207 |
| 28                                   | 0,821                                                             | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30                                   | 0,805                                                             | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32                                   | 0,789                                                             | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34                                   | 0,772                                                             | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36                                   | 0,755                                                             | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38                                   | 0,738                                                             | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40                                   | 0,720                                                             | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42                                   | 0,702                                                             | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44                                   | 0,683                                                             | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,560 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46                                   | 0,664                                                             | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48                                   | 0,645                                                             | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50                                   | 0,625                                                             | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |
| 52                                   | 0,605                                                             | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54                                   | 0,584                                                             | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56                                   | 0,563                                                             | 0,561 | 0,549 | 0,518 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58                                   | 0,542                                                             | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60                                   | 0,520                                                             | 0,518 | 0,507 | 0,478 | 0,426 | 0,347 | 0,246 | 0,129 |
| 62                                   | 0,498                                                             | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,123 |
| 64                                   | 0,475                                                             | 0,474 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66                                   | 0,452                                                             | 0,451 | 0,441 | 0,416 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68                                   | 0,429                                                             | 0,427 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,286 | 0,203 | 0,106 |
| 70                                   | 0,405                                                             | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72                                   | 0,381                                                             | 0,380 | 0,371 | 0,350 | 0,312 | 0,254 | 0,180 | 0,094 |
| 74                                   | 0,356                                                             | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76                                   | 0,331                                                             | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78                                   | 0,306                                                             | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,250 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80                                   | 0,280                                                             | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82                                   | 0,254                                                             | 0,253 | 0,247 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84                                   | 0,227                                                             | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86                                   | 0,200                                                             | 0,200 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88                                   | 0,173                                                             | 0,172 | 0,168 | 0,159 | 0,142 | 0,115 | 0,082 | 0,043 |
| 90                                   | 0,145                                                             | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92                                   | 0,117                                                             | 0,116 | 0,114 | 0,107 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94                                   | 0,088                                                             | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96                                   | 0,059                                                             | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,040 | 0,028 | 0,015 |
| 98                                   | 0,030                                                             | 0,030 | 0,029 | 0,027 | 0,024 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100                                  | 0,000                                                             | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |



## **7 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

### **7.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

**qm<sub>f</sub> = 3.820,86/m<sup>2</sup> - Data Base: Junho/2025**

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.820,86/m<sup>2</sup> (três mil, oitocentos e vinte reais e oitenta e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativo, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/06/2025  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Caminho das Tartarugas NÚMERO: 133  
COMP.: Ref.: AP14166 BAIRRO: Enseada CIDADE: GUARUJA - SP  
CEP: 11443-460 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: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA:  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,425 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 70,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 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\$): 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Factual Imóveis  
CONTATO: Sr. Corretor TELEFONE: (13)-21911800  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | -221,08            | FT ADICIONAL 02: 0,00    |
| PADRÃO Fp:             | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00    |
| VAGAS                  | -261,00            | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 4.350,00 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.867,92 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,8892         |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/06/2025  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Caminho das Tartarugas NÚMERO: 133  
COMP.: Ref.: AP0205 BAIRRO: Enseada CIDADE: GUARUJA - SP  
CEP: 11443-460 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: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA:  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,425 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 80,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 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  
IMOBILIÁRIA: MARIO & VETURAZI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS  
CONTATO: Sr. Corretor TELEFONE: (13)-33576500  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | -190,59            | FT ADICIONAL 02: 0,00    |
| PADRÃO Fp:             | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00    |
| VAGAS                  | -450,00            | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 3.750,00 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.109,41 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,8292         |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/06/2025  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Caminho das Tartarugas NÚMERO: 133  
COMP.: Ref.: AP3380 BAIRRO: Enseada CIDADE: GUARUJA - SP  
CEP: 11443-460 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: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA:  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,425 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 70,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 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\$): 265.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: IMOBILIÁRIA MERCURI  
CONTATO: Sr. Corretor TELEFONE: (13)-33834660  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00      | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 3.975,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -202,02 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.534,48 |
| PADRÃO Fp: 0,00             | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,8892         |
| VAGAS -238,50               | FT ADICIONAL 04: 0,00 |                          |
|                             | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                          |
|                             | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                          |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/06/2025

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Caminho das Tartarugas

NÚMERO: 133

COMP.: Ref.: AP2184

BAIRRO: Enseada

CIDADE: GUARUJA - SP

CEP: 11443-460 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: 20,00

PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA:

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,926

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,425

IDADE: 45 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 20,00

TOTAL M²: 80,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 1

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 0

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\$): 270.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: IMOBILIÁRIA MERCURI

CONTATO: Sr. Corretor

TELEFONE: (13)-33834660

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00      | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 4.050,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -205,84 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.358,16 |
| PADRÃO Fp: 0,00             | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,8292         |
| VAGAS -486,00               | FT ADICIONAL 04: 0,00 |                          |
|                             | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                          |
|                             | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                          |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/06/2025  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Caminho das Tartarugas NÚMERO: 133  
COMP.: Ref.: AP0260 BAIRRO: Enseada CIDADE: GUARUJA - SP  
CEP: 11443-460 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: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA:  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,425 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 80,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 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\$): 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Sua Casa no Guarujá  
CONTATO: Sr. Corretor TELEFONE: (13)-982209126  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | -221,08            | FT ADICIONAL 02: 0,00    |
| PADRÃO Fp:             | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00    |
| VAGAS                  | -522,00            | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 4.350,00 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.606,92 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,8292         |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/06/2025  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Caminho das Tartarugas NÚMERO: 239  
COMP.: Ref.: 23079 BAIRRO: Enseada CIDADE: GUARUJA - SP  
CEP: 11443-460 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: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA:  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,398 IDADE: 47 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 87,25 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 97,25

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 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\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Imobiliária Sol & Mar  
CONTATO: Sr. Corretor TELEFONE: (13)-33553384  
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                  | -278,51            | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 4.641,83 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.363,32 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,9400         |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/06/2025  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Caminho das Tartarugas NÚMERO: 239  
COMP.: Ref.: A13520 BAIRRO: Enseada CIDADE: GUARUJA - SP  
CEP: 11443-460 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: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA:  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,398 IDADE: 47 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 87,25 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 97,25

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 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\$): 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Atlântico Imóveis  
CONTATO: Sr. Corretor TELEFONE: (13)-33715466  
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                  | -266,13            | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 4.435,53 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.169,40 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,9400         |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/06/2025  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Caminho das Tartarugas NÚMERO: 239  
COMP.: Ref.: AP2503 BAIRRO: Enseada CIDADE: GUARUJA - SP  
CEP: 11443-460 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: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA:  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,398 IDADE: 47 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 87,25 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 97,25

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 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\$): 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: IMOBILIÁRIA MERCURI  
CONTATO: Sr. Corretor TELEFONE: (13)-33834660  
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                  | -290,89            | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 4.848,14 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.557,25 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,9400         |



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP-Guarujá- Condomínio Edifício Jardim do Recanto, Apto. 43  
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP  
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8  
OBSERVAÇÃO :

DATA : 04/06/2025

#### FATORES

| FATOR                                             | ÍNDICE                                                |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização   | 1,00                                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 47<br>Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão        | apartamento médio c/ elev.                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas         | Vagas 0<br>Acréscimo 0,06                             |

#### MATRIZ DE UNITÁRIOS

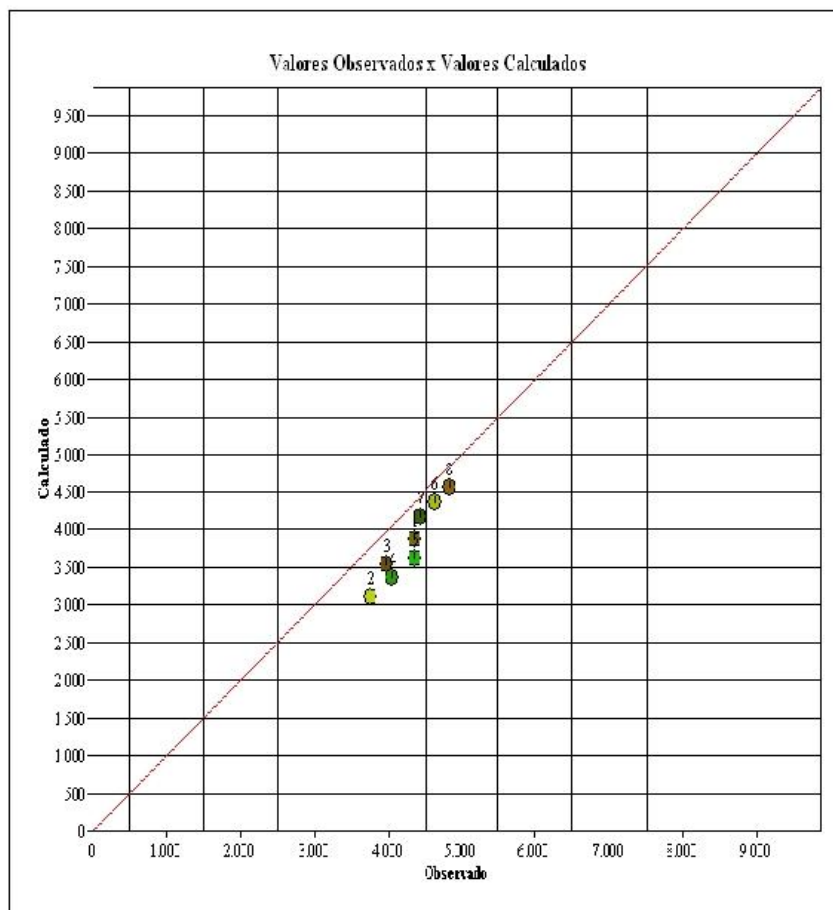
| Núm.                                  | Endereço                        | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|---------------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Caminho das Tartarugas ,133 | 4.350,00       | 3.867,92       | 0,8892   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Caminho das Tartarugas ,133 | 3.750,00       | 3.109,41       | 0,8292   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Caminho das Tartarugas ,133 | 3.975,00       | 3.534,48       | 0,8892   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Caminho das Tartarugas ,133 | 4.050,00       | 3.358,16       | 0,8292   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Caminho das Tartarugas ,133 | 4.350,00       | 3.606,92       | 0,8292   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Caminho das Tartarugas ,239 | 4.641,83       | 4.363,32       | 0,9400   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | Rua Caminho das Tartarugas ,239 | 4.435,53       | 4.169,40       | 0,9400   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8 | Rua Caminho das Tartarugas ,239 | 4.848,14       | 4.557,25       | 0,9400   |



### GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X        | Y        |
|------|----------|----------|
| 1    | 4.350,00 | 3.867,92 |
| 2    | 3.750,00 | 3.109,41 |
| 3    | 3.975,00 | 3.534,48 |
| 4    | 4.050,00 | 3.358,16 |
| 5    | 4.350,00 | 3.606,92 |
| 6    | 4.641,83 | 4.363,32 |
| 7    | 4.435,53 | 4.169,40 |
| 8    | 4.848,14 | 4.557,25 |

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Caminho das Tartarugas 239 Apto. 43 Enseada SAO PAULO - SP Data : 04/06/2025  
Cliente : Eng. Evandro Henrique  
Área terreno m² : 1.000,00 Edificação m² : 87,25 Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.300,06  
Desvio Padrão : 360,81  
- 30% : 3.010,04  
+ 30% : 5.590,08

Coefficiente de Variação : 8,3900

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.820,86  
Desvio Padrão : 508,25  
- 30% : 2.674,60  
+ 30% : 4.967,11

Coefficiente de Variação : 13,3000

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.820,86

#### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.566,59  
INTERVALO MÁXIMO : 4.075,13

#### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.566,59  
INTERVALO MÁXIMO : 4.075,13

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



## 7.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 87,25 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.820,86/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + (Nvagas \times Svaga)) \times qmf$$

$$VI = (87,25 \text{ m}^2 + (1,00 \times 10,00 \text{ m}^2)) \times \text{R\$ } 3.820,86/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 371.578,63$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 371.500,00}}$$

**(Trezentos e setenta e um mil e quinhentos reais)**

**Data base: Junho/2025**



## 8 - CONCLUSÃO

Conforme decisão de fls. 1107/1111, o atual valor de venda, do objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DO RECANTO**, em face de **ESPÓLIO DE JOSE ROBERTO THYRSO SESSA**, é de:

### VALOR DO IMÓVEL

**R\$ 371.500,00**

**(Trezentos e setenta e um mil e quinhentos reais)**

**Data base: Junho/2025**





## 9 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo, que é composto por 53 (cinquenta e três) folhas.

Ainda, o signatário agradece honrosa nomeação e oportunidade.

Guarujá, 05 de junho de 2025.

**EVANDRO HENRIQUE**  
**CREA/SP Nº 5069364365**  
**MEMBRO TITULAR DA APPJ**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP**  
**MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA**