HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ

PROCESSO: 1006528-43.2023.8.26.0223

HELIO RISCHER VARISE, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - CONSTRIÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO /INDISPONIBILIDADE DE BENS** ajuizada pela **ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA.** contra **LUIZ ALEXANDRE CAVALARI CAETANO E OUTRA**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem, respeitosamente, apresentar o seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE em 19/02/2024 às 12:23:31, sob o número WDUA23470023357259
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006528-43.2023.8.26.0223 e código 0024fcb.

1. PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel residencial localizado na Avenida Milton Mussa Gaze nº 983 do Loteamento Jardim Acapulco, Município e Comarca de Guarujá/SP, com um terreno formado pelos lotes n° 01 e 02 da Quadra 16, contendo a área de 1.982,62m², conforme Certidões de Registro Imobiliário juntadas às fls. 8/13 dos autos, do 1° Registro de Imóveis do Guarujá, Município e Comarca de Guarujá/SP.

Diante dos fatos, foi este signatário honrado com sua nomeação (fls. 78 dos autos) para avaliação e determinação do valor de mercado para venda do imóvel, conforme reprodução parcial a seguir:

> **DEPRECANTE**: JUÍZO DE DIREITO DA 20ª VARA CÍVEL DO Foro Central Cível DA COMARCA DE SÃO PAULO
> **DEPRECADO**: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DO GUARUJÁ - SP
>
> O(A) Exmo(a) Sr(a). Dr(a). Raquel Machado Carleial de Andrade, MM. Juiz(a) de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, na forma da lei,
>
> **FAZ SABER** ao(à) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada à qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe, tudo de conformidade com as peças que seguem, as quais desta passam a fazer parte integrante.
> **FINALIDADE: AVALIAÇÃO** sobre o imóvel descrito no registro nº 104 (lotes 01 e 02 da quadra 16 - transcrições 13904 e 15294) do Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarujá (fls. 141/143 e 144/146)
> **DECISÃO**: "Vistos. Ante a divergência instaurada, depreque-se a avaliação do bem por perito a ser nomeado pelo Juízo Deprecado, devendo os honorários ser rateados pelas partes. À z. Serventia para cumprimento. Int.".

A avaliação do imóvel será executada de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e do IBAPE/SP.

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos deste processo em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WUNJA23470023357289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086528-05.2029.8.26.0200 e código 0024fbej.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. VISTORIA

Conforme petição de fls. 100 dos autos, a vistoria do imóvel em questão foi realizada pelo signatário no dia 26.09.2024, a qual contou com a presença da correquerida, a Sra. Aline Maria de Oliveira Rodrigues Caetano.

2.1.1. LOCAL

O imóvel em questão encontra-se localizado na Avenida Milton Mussa Gaze nº 983 antiga Avenida Nove, esquina com a Rua Vitório Artur Cavini, lotes 01 e 02 da quadra 16 do Loteamento Jardim Acapulco, Praia de Pernambuco, Município e Comarca de Guarujá/SP.

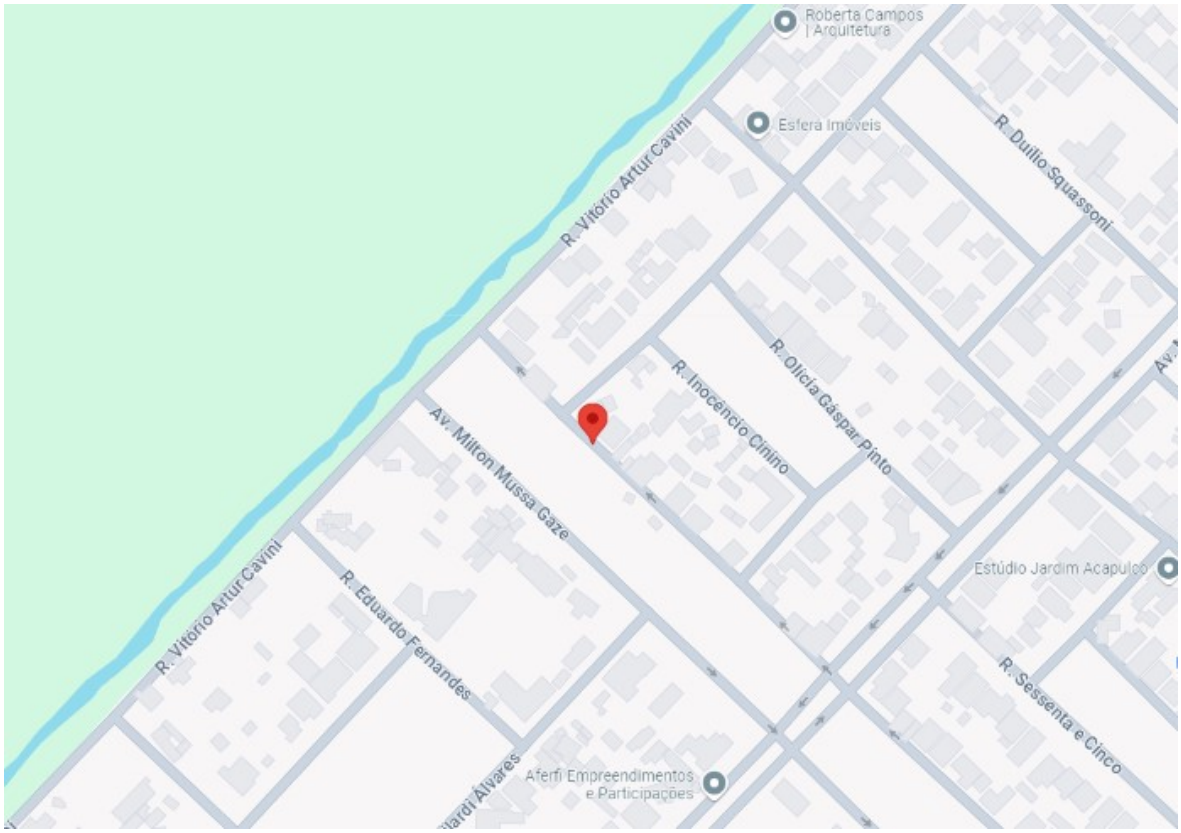
A Avenida Milton Mussa Gaze e a Rua Vitório Artur Cavini são providas de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizadas nas proximidades da Avenida Pernambuco, principal via de acesso da região, bem como do Hotel Sofitel Guarujá Jequitimar, do Shopping Jequiti, do Guarujá Golf Club e da praia de Pernambuco.

A ocupação local é diversificada e constituída predominantemente por casas de padrão superior a luxo destinados à moradia, lazer e veraneio, bem como comércio de âmbito local de baixa densidade.

Apresentamos a seguir, o mapa de localização do imóvel avaliando extraído do site http://maps.google.com.br:

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo protocolado em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WDOC24070239357289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086528-05.2029.8.26.0200 e código 0024fcbj.



2.1.2. TERRENO

De acordo com as transcrições nº 13.904 e 15.294 do 1º Registro de Imóveis de Guarujá/SP, juntadas às fls. 08/13 dos autos, totaliza a área de 1.982,62m² e apresenta as seguintes características e dimensões tituladas:

2.1.2.1. LOTE 01 QUADRA 16

TOPOGRAFIA: Plana

FRENTE: 11,00m + 14,14m em curva para a Avenida Milton Mussa Gaze

LADO ESQUERDO: 50,00m, confrontando com o lote 02

LADO DIREITO: 41,00m, confrontando com a Rua Vitório Artur Cavini

FUNDOS: 20,00m, confrontando com o lote 11

ÁREA: 982,62m²

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 0024fe0 em 19/02/2024 às 12:23:31, sob o número WUNI 23000357259
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 0024fe0.

2.1.2.2. LOTE 02 QUADRA 16

TOPOGRAFIA: Plana
FRENTE: 20,00m para a Avenida Milton Mussa Gaze
LADO ESQUERDO: 50,00m, confrontando com o lote 03
LADO DIREITO: 50,00m confrontando com o lote 01
FUNDOS: 20,00m, confrontando com o lote 12
ÁREA: 1.000,00m²

2.1.3. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se erigida 1(uma) edificação residencial com 2(dois) dois pavimentos destinada a moradia, lazer e veraneio.

A edificação apresenta externamente fachada revestida em pintura texturizada, piso parte em pedra mineira e parte em grama no calçamento e áreas ajardinadas; fechamento em porta de madeira com painéis de vidro decorativo.

O imóvel em questão possui ainda ampla área de lazer composta de varanda, churrasqueira, piscina, banheira de hidromassagem, sauna e área ajardinadas.

Internamente, a unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WDOC24023572359
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086528-05.2029.8.26.0200 e código 0024fcb.

PAVIMENTO TÉRREO

GALERIA: Piso com revestimento em porcelanato cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje; fechamento em porta de madeira.

SALA DE ESTAR: Piso com revestimento em porcelanato cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em pranchas de madeira (pé direito duplo); ar-condicionado tipo split e fechamento em portas de correr e painéis de vidro e esquadrias em madeira com vidros temperados.

SALA DE ACESSO PARA A SAUNA: Piso com revestimento em porcelanato cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje com molduras de gesso; fechamento em portas de madeira com painéis de vidro e esquadrias em alumínio anodizado com painéis de vidros temperados.

SALA DE JANTAR: Piso com revestimento em porcelanato cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje com molduras de gesso; fechamento em portas de madeira com painéis de vidro e esquadria com painéis de vidros lisos e perfis em alumínio anodizado.

SALA DE TV: Piso com revestimento em porcelanato cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em gesso; fechamento em porta de madeira com painéis de vidros temperados; ar-condicionado tipo split e esquadrias em madeira com vidros lisos.

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WDUA23470023357289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 0024fbej.

LAVABO: Piso com revestimento em placas de granito; paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida e parte em espelho com molduras em mármore; forro em laje com molduras de gesso com iluminação embutida; vaso sanitário e cuba em louça cerâmica e pia com bancada em mármore; esquadria em madeira com vidros fantasia.

SALA DE ALMOÇO: Piso com revestimento em placas de granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje com molduras de gesso; e esquadrias em madeira com vidros lisos.

COZINHA: Piso com revestimento em placas de granito; paredes revestidas em placas cerâmicas; forro em laje com molduras de gesso; pia com bancadas em mármore, gabinetes em fórmica e cubas em inox; esquadria com painéis de vidros lisos e perfis em alumínio anodizado.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em placas cerâmicas; forro em laje com molduras de gesso e tanque em louça cerâmica.

HALL DE ACESSO PARA ÁREA EXTERNA: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em placas cerâmicas e forro em laje com molduras de gesso.

VARANDA EXTERNA: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura texturizada e forro com pranchas de madeira;

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WDOC24020357289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 0024fcb.

ÁREA DA CHURRASQUEIRA: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas parte em pastilhas cerâmicas, parte em pintura látex sobre massa corrida e parte em pintura texturizada e forro em gesso com iluminação embutida; pia com bancadas em mármore, gabinetes em fórmica e cuba em inox;

SALA CONJUGADA COM COZINHA (CASA DE CASEIRO): Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas parte em pintura latéx sobre massa corrida e parte em placas cerâmicas; forro em laje com molduras de gesso; pia com bancadas em granito e cuba em inox;

DORMITÓRIO (CASA DE CASEIRO): Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas parte em pintura latéx sobre massa corrida; forro em laje com molduras de gesso; esquadria em madeira com vidros lisos;

BANHEIRO (CASA DE CASEIRO): Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em placas cerâmicas; forro em laje com molduras de gesso; vaso sanitário e cuba em louça cerâmica e pia com bancada em granito; esquadria tipo basculante em painel de vidro temperado.

VARANDA DE ACESSO À SAUNA: Piso com revestimento em porcelanato cerâmico; paredes revestidas em pintura latéx sobre massa corrida e forro em laje;

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 0024fbe1.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 0024fbe1.

VARANDA DE ACESSO À SAUNA: Piso com revestimento em porcelanato cerâmico; paredes revestidas em pintura latéx sobre massa corrida e forro em gesso; banheira de hidromassagem em louça cerâmica e revestimento externo em granito.

BANHEIRO DA SAUNA: Piso com revestimento em placas de granito; paredes revestidas parte em pintura latéx sobre massa corrida e parte em placas cerâmicas, forro em laje com molduras de gesso; vaso sanitário e cuba em louça cerâmica e pia com bancada em granito; box em painéis de vidro temperado com perfis em alumínio; esquadria em painéis de vidros temperados com perfis de alumínio.

SAUNA: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em placas cerâmicas, e forro em laje.

PAVIMENTO SUPERIOR

HALL DE DISTRIBUIÇÃO: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em pranchas de madeira e guarda-corpo em alumínio;

SUÍTE 1: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, parte em painel de madeira; forro em laje com molduras de gesso; ar-condicionado tipo split e esquadrias em madeira com vidros lisos.

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WDUA23470023357289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 0024fbej.

VARANDA DA SUÍTE 1: Piso com revestimento cerâmico, paredes revestidas em pintura texturizada, forro em pranchas de madeira; pia e banheira e cuba em louça cerâmica; pia com bancada em mármore.

BANHEIRO DA SUÍTE 1: Piso com revestimento em placas de granito; paredes revestidas parte em pintura latéx sobre massa corrida e parte em placas cerâmicas, forro em laje com molduras de gesso; vaso sanitário e cuba em louça cerâmica e pia com bancada em mármore; box em painéis de vidro temperado com perfis em alumínio; esquadria tipo pivotante com painéis de vidro fantasia.

SUÍTE 2: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, parte em painel de madeira; forro em laje com molduras de gesso; ar-condicionado tipo split e esquadrias em madeira com vidros lisos.

BANHEIRO DA SUÍTE 2: Piso com revestimento em placas de granito; paredes revestidas parte em pintura latéx sobre massa corrida e parte em placas cerâmicas, forro em laje com molduras de gesso; vaso sanitário e cuba em louça cerâmica e pia com bancada em mármore; box em painéis de vidro temperado com perfis em alumínio; esquadria com painéis de vidro fantasia.

SUÍTE 3: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, parte em painel de madeira; forro em laje com molduras de gesso; ar-condicionado tipo split e esquadrias tipo porta balcão em madeira com vidros lisos.

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WDOC24070235739
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086526-05.2029.8.26.0200 e código 0024fcb.

BANHEIRO DA SUÍTE 3: Piso com revestimento em placas de granito; paredes revestidas parte em pintura latéx sobre massa corrida e parte em placas cerâmicas, forro em laje com molduras de gesso; vaso sanitário e cuba em louça cerâmica e pia com bancada em mármore; box em painéis de vidro temperado com perfis em alumínio; esquadria com painéis de vidro fantasia.

DORMITÓRIO DA SUÍTE 4: Piso com revestimento cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, parte em painel de madeira; forro em laje com molduras de gesso; ar-condicionado tipo split e esquadrias em madeira com vidros lisos.

BANHEIRO DA SUÍTE 4: Piso com revestimento em placas de granito; paredes revestidas parte em pintura latéx sobre massa corrida e parte em placas cerâmicas, forro em laje com molduras de gesso; vaso sanitário e cuba em louça cerâmica e pia com bancada em mármore; box em painéis de vidro temperado com perfis em alumínio; esquadria tipo pivotante com painéis de vidro fantasia.

O imóvel em estudo classifica-se de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP", na classe 1 – Residencial, grupo 1.2.- Casas, no item 1.2.7.- Casas Padrão Fino.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 22 anos, a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,37 ou 37%.

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WDOC24020239572859
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 00240239572859.

Segundo dados coletados na época da vistoria, o estado de conservação do imóvel penhorado se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2.9 do referido estudo.

De acordo com a Projeto Aprovado pela Prefeitura Municipal do Guarujá na data de 14.06.2.000, a edificação em estudo possui a área construída total de 586,60m², conforme quadro de áreas a seguir reproduzido parcialmente:

AREA (m²)

TERRENO	1.982,62m2
PAV. TERREO	437,11m2
PAV. SUPERIOR	149,49m2
TOTAL CONSTRUIDO	586,60m2
TO	0,22
CA	0,295

2.1.4. RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica, a situação do imóvel subjudice na época da vistoria.

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WDUA23470023357239
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 0024fbej.

Fotos 1 e 2: Avenida Milton Mussa Gaze vista nos dois sentidos

Fotos 3: Identificação da Avenida Milton Mussa Gaze

Foto 4: Fachada voltada para a Avenida Milton Mussa Gaze

Fotos 5 e 6: Outras vistas da fachada na confluência da Avenida Milton Mussa Gaze com a Rua Vitório Artur Cavini

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo 0086528-05.2029.8.26.0200 e código hc2XK3ej4.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086528-05.2029.8.26.0200 e código hc2XK3ej4.

Foto 7: Fachada do imóvel para a Avenida Milton Mussa Gaze

Foto 8: Vista da entrada social da edificação

Foto 9: Identificação do imóvel avaliando

Foto 10: Garagem da edificação

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código hc2XS4 em 19/02/2024 às 12:31, sob o número WOLA23400023357289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código hc2XS4.

PAVIMENTO TÉRREO

Foto 11: Galeria

Foto 12: Vista geral da sala de estar

Fotos 13 e 14: Outras vistas da sala de estar

Foto 15: Mais uma vista da sala de estar

Foto 16: Sala de acesso para a sauna

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código hc2XK4.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código hc2XK4.

Foto 17: Sala de jantar

Foto 18: Sala de TV

Foto 19: Lavabo

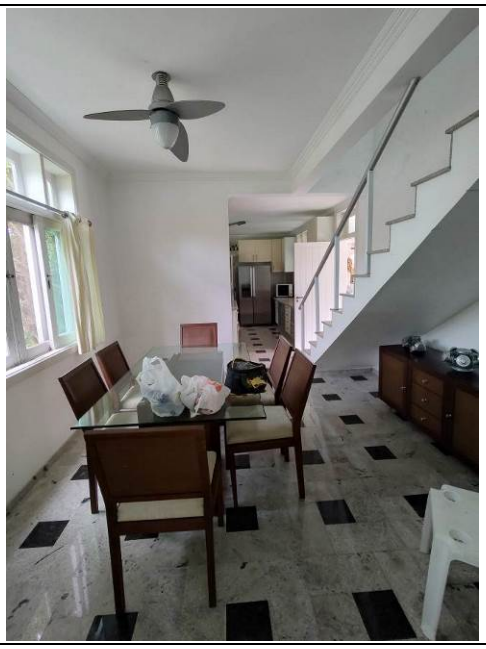


Foto 20: Sala de almoço

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos deste processo em 19/02/2024 às 18:22:31, sob o número WOLA23400239572289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código hq2X9ej4.

Fotos 21 e 22: Cozinha

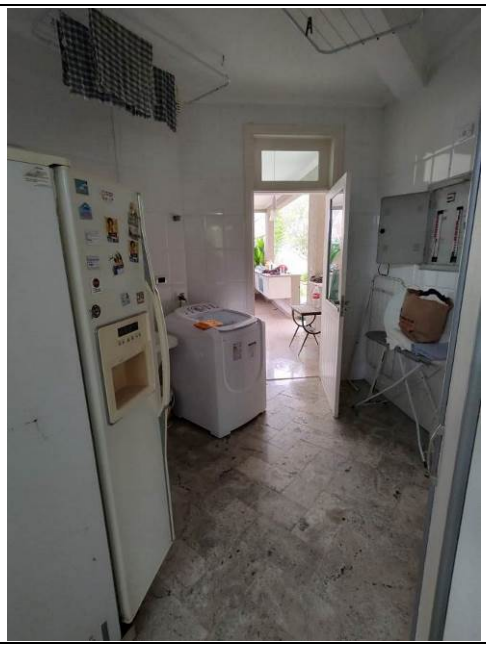


Foto 23: Área de serviço

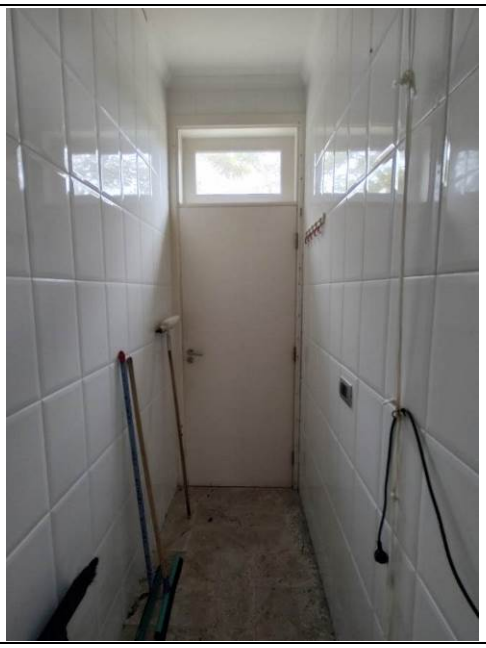


Foto 24: Hall de acesso para área externa

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo número 0086528-05.2029.8.26.0200 e código hc2XS4.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086528-05.2029.8.26.0200 e código hc2XS4.

Fotos 25 e 26: Varanda externa

Foto 27: Churrasqueira

Foto 28: Acesso de serviço

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo 0086528-05.2029.8.26.0200 e código hc2XK9ej4.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086528-05.2029.8.26.0200 e código hc2XK9ej4.

Foto 29: Varanda da casa de caseiro	Foto 30: Vista geral da sala conjugada com cozinha da casa de caseiro

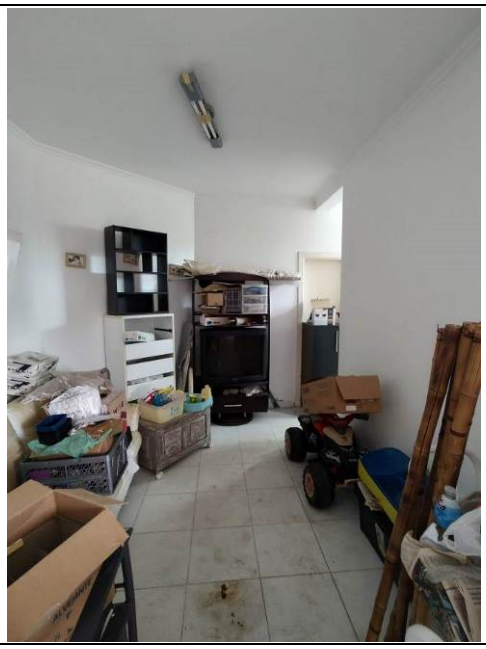
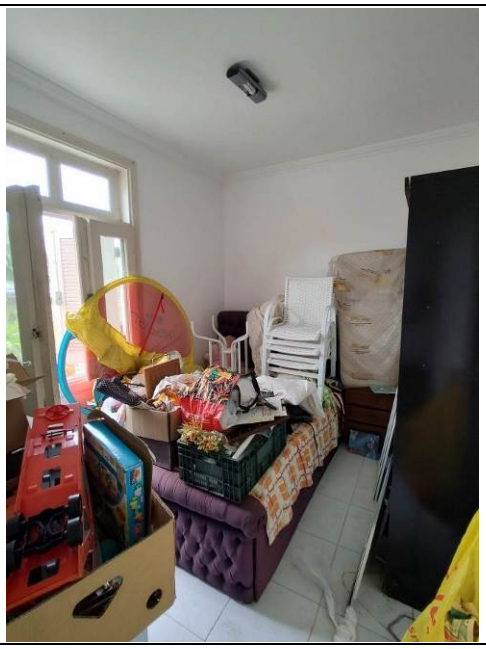
	

Foto 31: Outra vista da sala	Foto 32: Dormitório da casa de caseiro

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo número 0086528-05.2029.8.26.0200 e código hc2xxs4.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086528-05.2029.8.26.0200 e código hc2xxs4.

Fotos 33 e 34: Banheiro da casa de caseiro

Foto 35: Piscina desativada na ocasião da vistoria

Foto 36: Caixa de acesso para reservatório inferior de água

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos deste processo em 19/02/2024 às 12:23:31, sob o número WOUA23470023357289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086528-05.2009.8.26.0100 e código hash 2XXSej4.

Foto 37: Vista geral da piscina, jardim e fachada de fundos da edificação	Foto 38: Varanda de acesso à sauna

Foto 39: Área de Hidromassagem	Foto 40: Área do lavatório da sauna

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos deste processo em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WOUA23470023357289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código hash 2XXS4.

Fotos 41 e 42: Banheiro da sauna

Foto 43: Vista interna da sauna

Foto 44: Acesso social independente

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado no processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 6YDYLE.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 6YDYLE.

PAVIMENTO SUPERIOR

Foto 45: Escadaria de acesso ao pavimento superior

Foto 46: Vista geral da sala a partir do pavimento superior

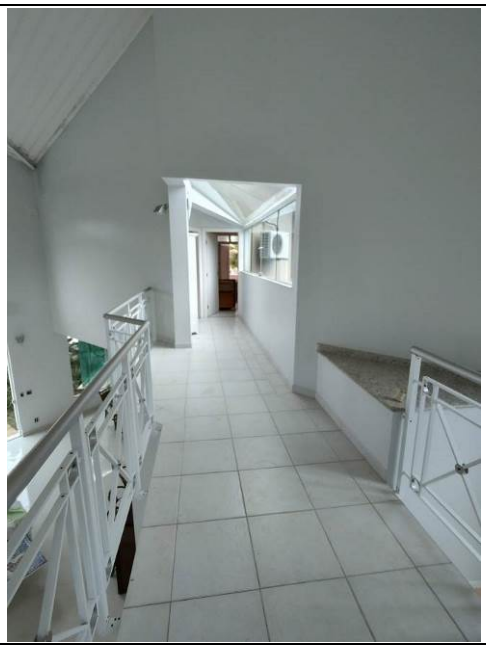


Foto 47: Hall de distribuição

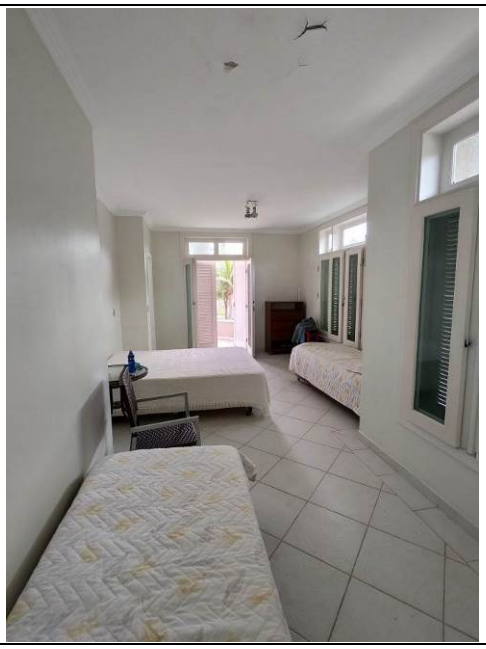
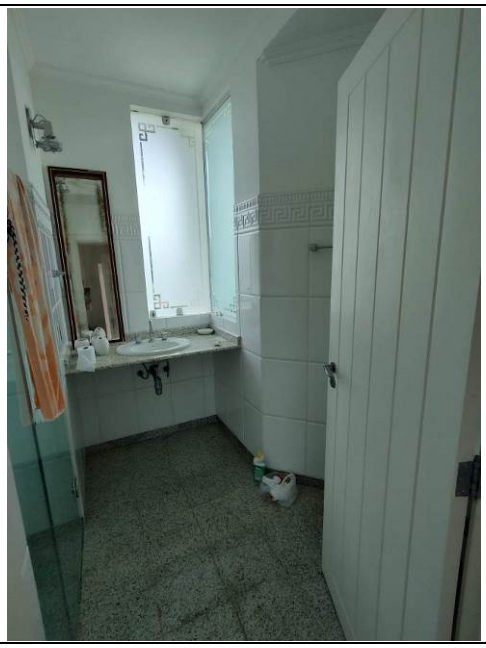


Foto 48: Vista geral do dormitório da suíte 1

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 00DYU4B.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 00DYU4B.

Fotos 49 e 50: Varanda da suíte 1



Fotos 51 e 52: Banheiro da suíte 1

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo 0086528-05.2029.8.26.0200 e código 00DYLEB.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086528-05.2029.8.26.0200 e código 00DYLEB.

Foto 53: Dormitório da suíte 2

Foto 54: Banheiro da suíte 2

Foto 55: Outra vista do banheiro da suíte 2

Foto 56: Galeria do pavimento superior

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 00DYLEB.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 00DYLEB.

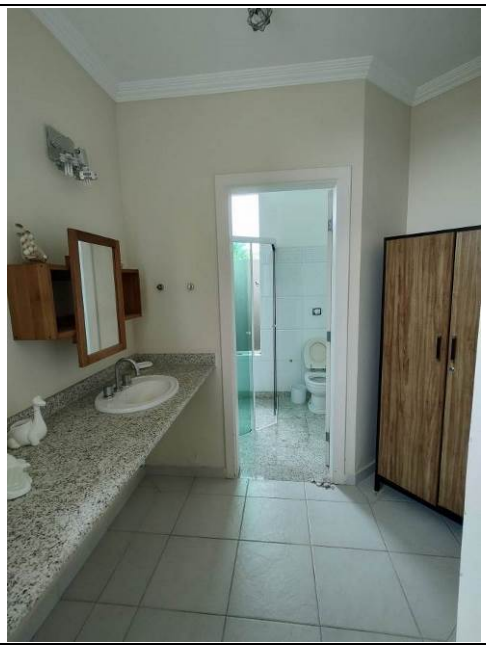
Fotos 57 e 58: Dormitório da suíte 3

Foto 59: Banheiro da suíte 3

Foto 60: Dormitório da suíte 4

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 00DYDLB.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 00DYDLB.



Fotos 61 e 62: Banheiro da suíte 4

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WOLA23400023357289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086528-05.2029.8.26.0200 e código 00DYLEB.

2.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com item 8.5 da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, o valor de mercado de casas deve ser preferencialmente calculado pelo Método Comparativo, conforme reprodução a seguir.

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Deste modo, o valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual, considerando 3 (três) vagas de garagem, consistindo basicamente na comparação do imóvel em questão com outros imóveis semelhantes, situados na mesma região geoeconômica.

2.2.1. METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para casas é da ordem de **10% (dez por cento)**, coincidindo com o determinado no item 10.1 da Norma do IBAPE/SP.

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado em 09/02/2024 às 12:22:31, sob o número WOUA24000239739
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 1WOUA

ATUALIZAÇÃO: Não foram utilizados indicadores econômicos para atualização dos valores, tendo em vista a pesquisa imobiliária foi realizada para a mesma data-base do laudo.

LOCALIZAÇÃO: No presente caso, não utilizaremos fator de localização em virtude dos imóveis pesquisados estarem localizados no mesmo loteamento e região geoeconômica do imóvel avaliando.

PADRÃO CONSTRUTIVO: Baseado no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002" (atualizado em Novembro/2017), de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como "Classe Residencial, Grupo Casa Padrão Fino", com Intervalo de Fator Médio de padrão construtivo igual a **3,865** do valor R_8N do SINDUSCON.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

DEPRECIAÇÃO: De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no item 2.1.3), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser enquadrado no item **"d) entre regular e necessitando de reparos simples"**, possuindo idade aparente de construção de **22 anos**, **vida útil de 60 anos** e fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação de **0,749** (e-37) de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física, conforme planilhas e equações matemáticas reproduzidas a seguir.

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WDOC24000237259
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086528-05.2029.8.26.0200 e código qwxxgtm.

O fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

FOC = R + K x (1-R), onde:
R = Coeficiente residual correspondente ao padrão
K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro 1, a seguir:

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado em 19/02/2024 às 12:23:31, sob o número WDOC24020219231257289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 1MXXGEJ.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiuçõo eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. RevisÃo da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O coeficiente "K" foi extraído da tabela 2, através da relação linha x coluna, ou seja, na linha o percentual da vida referencial **(37)** e na coluna o estado de conservação **(d)**, conforme ilustrado a seguir:

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 12:23:31, sob o número WDOC24023057289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006928-05.2029.8.26.0200 e código 1NXXGEJ.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WDOC24023357269
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 1NXXGEJ.

O coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "**d**" com percentual de "**37**" corresponde a **0,686**.

Substituindo as variáveis na fórmula constante do texto normativo, o coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte:

FOC = R + K x (1 – R)

FOC = 0,20 + 0,686 x (1 – 0,20)

FOC = 0,749

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Para se chegar ao "Valor de Mercado Livre para Venda" do imóvel avaliando, foi realizada ampla pesquisa imobiliária na mesma região geoeconômica constituída de **9 (nove)** elementos representativos datados da época da avaliação.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação, apresentamos os elementos comparativos encontrados, os quais foram selecionados pelas melhores condições representativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais "Normas de Avaliações do IBAPE-SP" (Tratamento por Fatores).

Nos cálculos realizados, verificamos que o modelo de melhor representatividade para explicar a formação do valor unitário de venda na região da área privativa construída, considerou os fatores "idade/estado de conservação" e "padrão construtivo". Foi verificada também a influência do fator "vagas de garagem", porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo protocolado em 19/02/2024 às 12:23:31, sob o número WDOC24000237259
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006928-05.2029.8.26.0200 e código qvxxgtm.

2.2.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Conforme resultados extraídos da pesquisa imobiliária devidamente homogeneizada (Anexo I), apuramos o valor unitário médio saneado de venda correspondente a **R$ 7.275,92/m²**, **válido para Outubro/2024**, atingindo o **grau de precisão III**, conforme quadro reproduzido abaixo:

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Avenida Milton Mussa Gaze 983 lotes 01 e 02 da quadra 16 GUARUJA - SP **Data :** 01/10/2024
Cliente : Adm Jd Acapulco x Luiz Alexandre Cavalari Caetano
Área terreno m² : 1.982,62 **Edificação m² :** 586,60 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS		VALORES HOMOGENEIZADOS	
Média Unitários :	6.528,62	Média Unitários :	7.275,92
Desvio Padrão :	1.797,18	Desvio Padrão :	1.137,55
- 30% :	4.570,03	- 30% :	5.093,15
+ 30% :	8.487,20	+ 30% :	9.458,70
Coeficiente de Variação :	27,5300	Coeficiente de Variação :	15,6300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 7.275,92
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 7.275,92000 VALOR TOTAL (R$) : 4.268.054,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO :	6.746,20	INTERVALO MÍNIMO :	6.746,20
INTERVALO MÁXIMO :	7.805,64	INTERVALO MÁXIMO :	7.805,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado em 19/02/2025 às 12:22:31, sob o número WCLA23400023357259
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006928-05.2029.8.26.0200 e código 1NXXGEJ.

2.2.3. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor de venda de mercado para o imóvel objeto da presente avaliação, calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado utilizando-se o Tratamento por Fatores (Memória de Cálculos - Anexo I), corresponde ao cálculo realizado na seguinte expressão:

Vi = Ap x Vu , onde:

Vi = Valor do imóvel

Ap = Área privativa da unidade avalianda: 586,60m²

Vu = Valor unitário: R$ 7.275,92/m²

Substituindo e calculando, temos:

Vi = 586,60m² x R$ 7.275,92/m²

Vi = **R$ 4.268.054,67** equivalendo em números redondos a **R$ 4.270.000,00**.

(Quatro milhões e duzentos e setenta mil reais), válido para Outubro/2.024

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado em 19/02/2024 às 12:23:31, sob o número WDOC24023057289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código qvxxgtm.

3. CONCLUSÕES

Relacionamos a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização e condições físicas e funcionais verificadas na ocasião de cada vistoria, o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalvamos que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem ao valor de venda para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

Conforme cálculos fundamentados e detalhados nos itens anteriores, concluímos que:

O Valor de Mercado Livre para Venda do imóvel para as condições de mercado praticadas na época da avaliação em Outubro/2024, totaliza:

Vi = R$ 4.270.000,00
(Quatro milhões e duzentos e setenta mil reais)

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado em 19/02/2025 às 12:23:31, sob o número WDUA23470023357259
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código 00X0Gtum.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios e fundamentos:

- Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o bem em avaliação foi realizada, presumindo ser bom o título de propriedade;
- Para a presente avaliação foram consideradas as dimensões constantes da documentação ofertada, de modo que as áreas estimadas por este signatário no momento da vistoria estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas;
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliado, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembléia de 01.02.2005).

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 19/02/2024 às 12:23:31, sob o número WDOC24023572859
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código qwxxgm.

5. ENCERRAMENTO

Permanecendo à disposição de V. Exa para eventuais esclarecimentos, encerramos o presente laudo técnico de avaliação composto de **38 (trinta e oito)** folhas redigidas de um lado só, exceto esta última que segue datada e assinada.

Segue anexo:

ANEXO I: Pesquisa e Memória de Cálculos.

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarujá, 04 de Outubro de 2.024.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro – CREA 5061685637
Pós-graduado em Perícias de Engenharia

Rua Padre Chico, 417 casa 02 – Santo Amaro – São Paulo/SP
Fone: (11) 99680-9285 – (11) 96953-5434 – heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WDOC24047023357259
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086526-05.2029.8.26.0200 e código 1WXGGtm.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

ANEXO I:

Pesquisa de Valores e Memória de Cálculo

Rua Padre Chico, 427 casa 02 - Santo Amaro - São Paulo/SP
Fone: (11) 96953-5434 - (11) 99680-9285 - heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 12:22:31, sob o número WDOC24070235739
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086526-05.2029.8.26.0200 e código jkWm87Dqm.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Adm Jd Acapulco x Luiz Alexandre Cavalari Caetano **DATA :** 01/10/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORI 0,7

OBSERVAÇÃO :

Casa Venda - Loteamento Jardim Acapulco - esquina Rua Vitorio Artur Cavini

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 22 **Estado de Conservação** D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa fino
☐ Vagas	**Vagas** 3 **Acréscimo** 0,02

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Primo Prieto ,653	7.734,38	7.266,74	0,9395
☒ 2	Rua Albino dos Santos ao lado do ,70	7.000,00	8.730,45	1,2472
☒ 3	Rua Dr. Paulo José de Azevedo Bonavides ,89	6.300,00	7.669,52	1,2174
☒ 4	Rua Julieta de Azevedo Bonavides ,775	6.750,00	7.962,86	1,1797
☒ 5	Avenida Manoel Alexandre ,1173	5.342,47	6.815,72	1,2758
☒ 6	Avenida Manoel Alexandre ,1035	10.285,71	8.599,78	0,8361
☒ 7	Avenida Manoel Alexandre ,255	6.375,00	6.990,28	1,0965
☒ 8	Rua Julieta de Azevedo Bonavides ,280	4.200,00	5.113,01	1,2174
☒ 9	Rua Renato Cagnacci ,73	4.770,00	6.334,96	1,3281

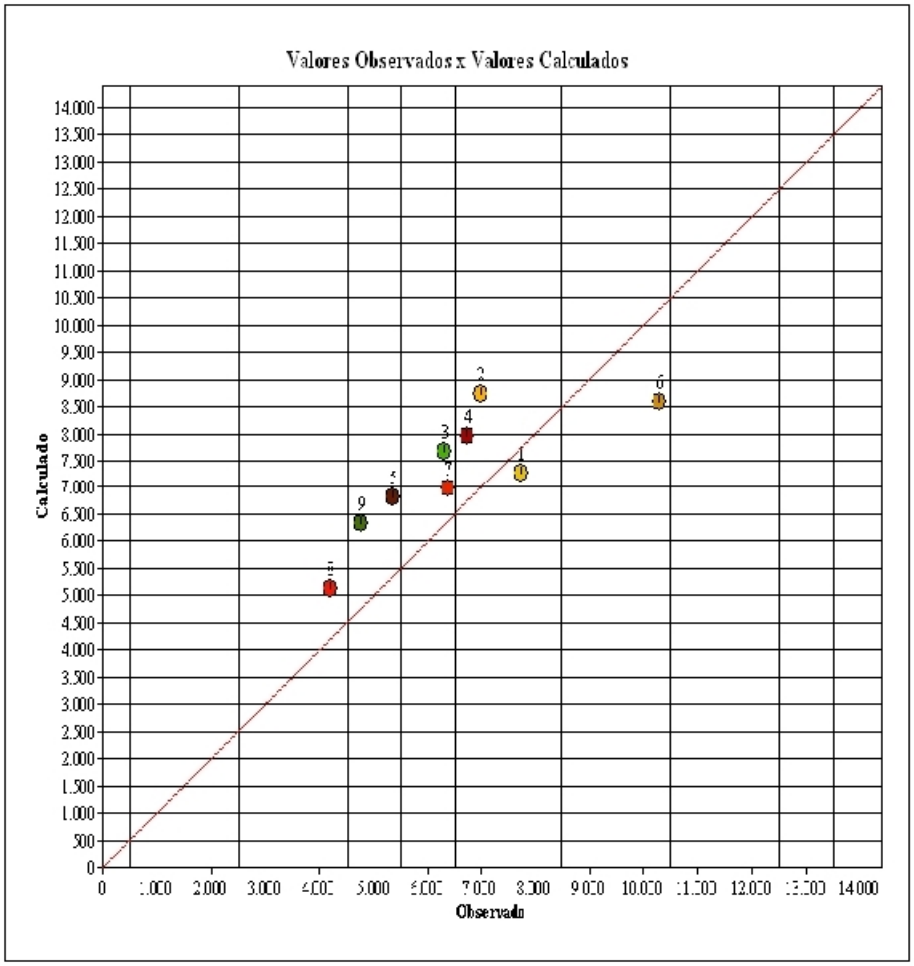
Rua Padre Chico, 427 casa 02 - Santo Amaro - São Paulo/SP
Fone: (11) 96953-5434 - (11) 99680-9285 - heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE em 09/02/2024 às 12:23:31, sob o número WDUA23470023357259
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código jkWe8Dqm.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.734,38	7.266,74
2	7.000,00	8.730,45
3	6.300,00	7.669,52
4	6.750,00	7.962,86
5	5.342,47	6.815,72
6	10.285,71	8.599,78
7	6.375,00	6.990,28
8	4.200,00	5.113,01
9	4.770,00	6.334,96

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos deste processo em 19/02/2024 às 12:23:31, sob o número WDUA23470023357269
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código jkWMG.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Avenida Milton Mussa Gaze 983 lotes 01 e 02 da quadra 16 GUARUJA - SP **Data :** 01/10/2024

Cliente : Adm Jd Acapulco x Luiz Alexandre Cavalari Caetano

Área terreno m² : 1.982,62 **Edificação m² :** 586,60 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.528,62
Desvio Padrão : 1.797,18
- 30% : 4.570,03
+ 30% : 8.487,20
Coeficiente de Variação : 27,5300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.275,92
Desvio Padrão : 1.137,55
- 30% : 5.093,15
+ 30% : 9.458,70
Coeficiente de Variação : 15,6300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 7.275,92

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 7.275,92000 **VALOR TOTAL (R$) :** 4.268.054,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.746,20
INTERVALO MÁXIMO : 7.805,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.746,20
INTERVALO MÁXIMO : 7.805,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado em 09/02/2024 às 12:22:31, sob o número WDUA23470023057289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código jkWe8Dqm.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/10/2024
SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Primo Prieto **NÚMERO :** 653
COMP.: **BAIRRO :** Jardim Acapulco , Guarujá **CIDADE :** GUARUJA - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 40,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 25,00
ACESSIBILIDADE : Nula **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 640,00
PADRÃO CONSTR.: casa fino **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 3,865 **IDADE REAL :** 20 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,822 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 4 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

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$) :** 5.500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Edmundo Imóveis
CONTATO : 164 **TELEFONE :** (13)-33531059
OBSERVAÇÃO:
Oferta em Reais
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-6-quartos-jardim-acapulco-bairros-guaruja-com-garagem-640m2-venda-RS5500000-id-

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.734,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-467,64	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.266,74
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9395
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Padre Chico, 427 casa 02 - Santo Amaro - São Paulo/SP
Fone: (11) 96953-5434 - (11) 99680-9285 - heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado em 09/02/2024 às 12:23:31, sob o número WDUA23400023057289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código jKWe8Dqm.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/10/2024
SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Albino dos Santos ao lado do **NÚMERO :** 70
COMP.: **BAIRRO :** Jardim Acapulco , Guarujá **CIDADE :** GUARUJA - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.224,00 **TESTADA - (cf) m :** 45,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 27,20
ACESSIBILIDADE : Nula **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 450,00
PADRÃO CONSTR.: casa fino **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 3,865 **IDADE REAL :** 38 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,555 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 8 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

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$) :** 3.500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Wagner Imóveis
CONTATO : Cleyton **TELEFONE :** (13)-974074086
OBSERVAÇÃO:
Oferta em Reais/Placa no local
https://www.wagnerimoveis.com.br/imovel/casa-guaruja-4-quartos-450-m/CA0331-WAI

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.730,45	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.730,45
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2472
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo 0006928-05.2029.8.26.0200 e código jkWM8D em 19/02/2024 às 12:23:31, sob o número WDOC24023057259
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006928-05.2029.8.26.0200 e código jkWM8D.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/10/2024
SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Paulo José de Azevedo Bonavides **NÚMERO :** 89
COMP.: **BAIRRO :** Jardim Acapulco , Guarujá **CIDADE :** GUARUJA - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 700,00 **TESTADA - (cf) m :** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 35,00
ACESSIBILIDADE : Nula **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 600,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 **IDADE REAL :** 15 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,878 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 6 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

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$) :** 4.200.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : WAGNER IMOVEIS
CONTATO : CA1094 **TELEFONE :** (11)-24517000
OBSERVAÇÃO:
Oferta em Reais
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-jardim-acapulco-bairros-guaruja-com-garagem-600m2-venda-RS4200000-id-

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-637,89	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.669,52
PADRÃO Fp :	2.007,41	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2174
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Padre Chico, 427 casa 02 - Santo Amaro - São Paulo/SP
Fone: (11) 96953-5434 - (11) 99680-9285 - heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado por: 1 em 09/02/2024 às 12:23:31, sob o número WDUA23470023357289
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código jkWe8Dqm.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/10/2024
SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Julieta de Azevedo Bonavides **NÚMERO :** 775
COMP.: **BAIRRO :** Jardim Acapulco , Guarujá **CIDADE :** GUARUJA - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 40,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 25,00
ACESSIBILIDADE : Nula **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 800,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 **IDADE REAL :** 7 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,937 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 6 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

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$) :** 6.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : EDUARDO PAIXÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO : SO0922 **TELEFONE :** (11)-24517000
OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-7-quartos-jardim-acapulco-bairros-guaruja-com-garagem-800m2-venda-RS6000000-id-

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-937,94	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.962,86
PADRÃO Fp :	2.150,80	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1797
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código jkWe8Dqm.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código jkWe8Dqm.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/10/2024
SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Manoel Alexandre **NÚMERO :** 1173
COMP.: **BAIRRO :** Jardim Acapulco , Guarujá **CIDADE :** GUARUJA - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 45,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 44,44
ACESSIBILIDADE : Nula **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 1.095,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 **IDADE REAL :** 24 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,800 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 10 **PAVIMENTOS :** 2
V A L O R C A L C U L A D O : 0,00 **V A L O R A R B I T R A D O :** 0,00

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$) :** 6.500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietário
CONTATO : Luiz **TELEFONE :** (11)-975340147
O B S E R V A Ç Ã O :
Oferta em Reais/Placa no local

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.342,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-229,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.815,72
PADRÃO Fp :	1.702,31	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2758
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Padre Chico, 427 casa 02 - Santo Amaro - São Paulo/SP
Fone: (11) 96953-5434 - (11) 99680-9285 - heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código jkWe8Dqm.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código jkWe8Dqm.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/10/2024
SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Manoel Alexandre **NÚMERO :** 1035
COMP.: **BAIRRO :** Jardim Acapulco , Guarujá **CIDADE :** GUARUJA - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 100,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,00
ACESSIBILIDADE : Nula **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 1.400,00
PADRÃO CONSTR.: casa luxo **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 4,843 **IDADE REAL :** 24 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,776 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 5 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

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$) :** 16.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : QUADRA REALTY
CONTATO : GUA108 **TELEFONE :** (11)-27762129
OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-10-quartos-jardim-acapulco-bairros-guaruja-com-garagem-1400m2-venda-RS16000000-id-

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.285,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-231,96	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.599,78
PADRÃO Fp :	-1.453,97	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8361
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Padre Chico, 427 casa 02 - Santo Amaro - São Paulo/SP
Fone: (11) 96953-5434 - (11) 99680-9285 - heliovarise@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado por ordem do(a) Juízo da 1ª Vara Cível de Guarujá/SP, sob o número WCUJA23400023357 em 19/02/2024 às 12:22:31
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código jKWe8Dqm.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/10/2024
SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Manoel Alexandre **NÚMERO :** 255
COMP.: **BAIRRO :** Jardim Acapulco , Guarujá **CIDADE :** GUARUJA - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 100,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00
ACESSIBILIDADE : Nula **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 1.200,00
PADRÃO CONSTR.: casa fino **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 3,865 **IDADE REAL :** 30 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,660 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 10 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

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$) :** 8.500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Factual Negócios Imobiliários Acapulco
CONTATO : CA2435 **TELEFONE :** (13)-21911800
OBSERVAÇÃO:
Oferta em Reais
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-9-quartos-jardim-acapulco-bairros-guaruja-com-garagem-1595m2-venda-RS8500000-id-2568294699/

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.375,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	615,28	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.990,28
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0965
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE em 09/02/2024 às 12:23:31, sob o número WDUA23470023357259
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código jKWe8Dqm.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/10/2024
SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Julieta de Azevedo Bonavides **NÚMERO :** 280
COMP.: **BAIRRO :** Jardim Acapulco , Guarujá **CIDADE :** GUARUJA - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 800,00 **TESTADA - (cf) m :** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 40,00
ACESSIBILIDADE : Nula **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 600,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 **IDADE REAL :** 15 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,878 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 4 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

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$) :** 2.800.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Factual Negócios Imobiliários Acapulco
CONTATO : CA4716 **TELEFONE :** (13)-21911800
OBSERVAÇÃO:
Oferta em Reais
hhttps://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-jardim-acapulco-bairros-guaruja-com-garagem-377m2-venda-RS2800000-

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-425,26	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.113,01
PADRÃO Fp :	1.338,28	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2174
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e foi juntado aos autos do processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código jkWe8Dqm.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código jkWe8Dqm.

HELIO RISCHER VARISE
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/10/2024
SETOR : 1 **QUADRA :** 1 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Renato Cagnacci **NÚMERO :** 73
COMP.: **BAIRRO :** Jardim Acapulco , Guarujá **CIDADE :** GUARUJA - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 800,00 **TESTADA - (cf) m :** 35,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 22,86
ACESSIBILIDADE : Nula **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 500,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 **IDADE REAL :** 30 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,741 **CUSTO BASE (R$):** 0,00
VAGAS : 12 **PAVIMENTOS :** 1
VALOR CALCULADO: 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00

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$) :** 2.650.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : 7 PRAIAS IMOBILIARIA LTDA
CONTATO : CA0264 **TELEFONE :** (13)-997505150
OBSERVAÇÃO:
Oferta em Reais
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-jardim-acapulco-bairros-guaruja-com-garagem-500m2-venda-RS2650000-id-

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.770,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	45,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.334,96
PADRÃO Fp :	1.519,90	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3281
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO RISCHER VARISE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo protocolado em 19/02/2026 às 12:22:31, sob o número WDOC26040239357259
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086928-05.2029.8.26.0200 e código jKWe8Dqm.