

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP**

Processo nº 0109806 – 65 / 08

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento comum, ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MADISON PREMIUM**, em face de **ALEXANDRO VALENTIM ROQUE E OUTROS**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo Cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel, constituído de terreno e benfeitorias sito a Avenida Vila Ema, nº 3883 apartamento 124, 12º andar, integrante do Bloco 2 do Condomínio Residencial Madison Premium, no Bairro Vila Ema, São Paulo, SP cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa. possa, ao final da presente demanda, julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Normas utilizadas nesta avaliação
- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação

- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão, se enquadram nos graus II (dois) e III (três), respectivamente.

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2 Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2017).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou danos.

5.5. CAMPO DE ARBÍTRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários a produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequado.

- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado à avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expresse, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente a parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1) define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRINSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.

- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método a ser empregado, a base de todas as avaliações é a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc.

8.1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos as ofertas são recomendáveis buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2 classifica esses dados como variáveis dependentes e variáveis independentes.

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado.

Dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Tabelionatos
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta dos dados de mercado relativos às ofertas, recomenda-se a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Valer-se de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, pois no referido tratamento, a própria amostra revela qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Avenida Vila Ema nº 3883, no 6º C.R.I de São Paulo, bairro Vila Ema, Município de São Paulo, mais precisamente apartamento 124 do 12º andar do bloco 2, integrante do Condomínio Residencial Madison Premium constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, contudo há nas proximidades atividades comerciais, tais como, lojas, serviços diversos e a presença de linhas de ônibus.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Rua Juiz de Fora, Rua Solidônio Leite, Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello e Rua Herwis.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação, lei nº 16.402/16 (Lei de Zoneamento), o local é tido como Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU).

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido de todos os melhoramentos públicos, a saber:

Rede de água potável; águas pluviais; esgotos; energia elétrica; iluminação pública; telefone; sarjetas; guias; pavimentação; passeios públicos.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão médio (1.3.3.) no intervalo médio de R8N (com elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos do (IBAPE-SP) no ano de 2017.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 17

9.7. BENFEITORIAS

O Condomínio Residencial Madison Premium é um empreendimento residencial que possui três blocos com treze andares cada totalizando trezentos e vinte e nove apartamentos. Do primeiro ao décimo terceiro andar cada andar possui oito apartamentos. O térreo dos blocos 1 e 3 possuem seis apartamentos cada e o térreo do bloco 2 possui 5 apartamentos.

O apartamento avaliando, com área de 45,54 m², possui dois dormitórios, sala para dois ambientes, cozinha, banheiro e área de serviço. A unidade conta com uma vaga de garagem.

O Condomínio Residencial Madison Premium possui salão de jogos, salão de festas, academia, churrasqueira, piscina, quadra poliesportiva, playground, brinquedoteca e pet place.

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.019 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (NBR 14.653/2.011 - Avaliação de Bens – Parte -02: Imóveis Urbanos).

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.017).

10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO

Conforme a transcrição da Norma de Procedimentos Gerais do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) pode-se definir, como MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO:

“A identificação do valor de mercado do bem por meio dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis, que são admitidos como representantes da referida tendência. Quaisquer evidências de infração desta exigência devem ser obrigatoriamente investigadas, para esclarecer se o elemento em questão é um “outlier” ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terras nuas, em propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.” (sic)

Este Perito transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.
(sic)

10.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

Para a determinação do correto valor de venda para o imóvel arrolado na demanda, este Perito se utilizou:

- de uma ficha de pesquisa, contendo 06 (seis) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme os Anexos - I e II;
- de uma planilha de homogeneização dos fatores, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme os (Anexos - I e II);
- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas “in loco” ou na internet no mês de julho de 2.023

10.1.1.1. DAS FÓRMULAS ORIUNDAS DOS ANEXOS - (I e II)

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, este Perito se utilizou de definição da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” (ano de 2.011) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), onde:

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

Ou seja, este Perito utilizou como fator oferta $f(o) = 0,90$, conforme os Anexos - I e II.

Na planilha de homogeneização dos fatores, este Perito considerou como variáveis, os fatores de obsolescência $f(obs)$ e padrão construtivo $f(p.c)$.

Para o tratamento dos fatores de obsolescência e padrão construtivo, este Perito se utilizou da seguinte fórmula de correção, onde o índice corrigido é obtido através da divisão entre o índice avaliando pelo comparativo, conforme:

$$\text{índice corrigido} = \frac{\text{(índice avaliando)}}{\text{(índice comparativo)}}$$

Para a obtenção de tais índices, este Perito se utilizou do consagrado “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (ano de 2.017) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Capítulo – V”

Quanto à obtenção dos valores unitários homogeneizados (R\$/m²), este Perito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

$$\text{Valor unitário homogeneizado (R\$/m}^2\text{)} = \text{Valor unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}$$

Após a obtenção do produto do valor unitário homogeneizado (R\$/m²), verifica-se a necessidade de saneamento da amostra ou não, desde que a mesma, não extrapole o intervalo caudal, estipulado conforme a tabela-05, (página nº 26) da ABNT-NBR-14.653-2/2.011 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

“Tabela-05 – Graus de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)”.
(sic)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Nota: Observar subseção 9.2.3			

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o grau de precisão III (três) no trabalho, ou seja, $\leq 30\%$.

Pois conforme os Anexos - I e II, este Perito conseguiu restringir em + ou – (20%), o intervalo de confiança em torno do valor central da estimativa:

“Tabela-03 – Graus de fundamentação no caso da utilização do tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)”. (sic)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores utilizados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	<u>Adoção de situação paradigma</u>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	<u>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo</u>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	<u>0,80 a 1,25</u>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Nota: Observar subseção 9.2.2				

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 09 (nove) pontos que conforme a tabela abaixo:

“Tabela-04 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)”. (sic)

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	<u>6</u>	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	<u>Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I</u>	Todos, no mínimo no grau I
Nota: Observar subseção 9.2.2			

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o grau de fundamentação II (dois).

11. CONCLUSÃO

Desta forma, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito na Avenida Vila Ema nº 3883 apartamento 124, 12º andar, do bloco 2 do Condomínio Residencial Madison Premium, no Bairro Vila Ema, São Paulo, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 318.200,00 – (Julho / 2023)

(Trezentos e Dezoito Mil e Duzentos Reais)

Observação Importante: Em diligência realizada não foi possível adentrar no imóvel motivo pelo qual foi utilizado imóvel paradigma.

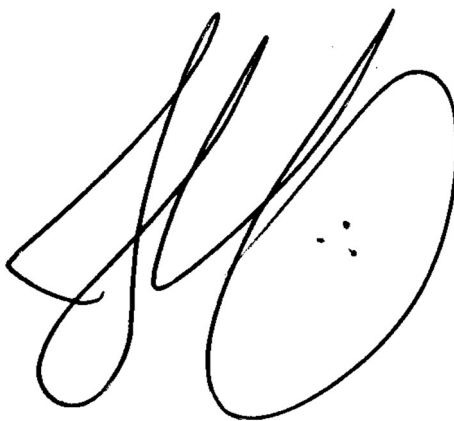
Diante da impossibilidade de adentrar na unidade autônoma objeto da avaliação, este signatário utilizou o apartamento nº 34 do bloco 3 como paradigma, pois o mesmo **serve como comparativo de tipologia construtiva, conforme prevê a NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) no subitem – 7.3.5.2.**

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 25 (vinte e cinco) laudas digitalizadas no anverso destas, acompanham o presente 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, sendo esta última lauda que vai também datada e assinada.

Anexo	I	-	Pesquisa de Elementos Comparativos
Anexo	II	-	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	-	Croqui da Localização Geográfica
Anexo	IV	-	Documentação Fotográfica

São Paulo, 11 de Agosto de 2023.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP


Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

ANEXO I


PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					jul/23	
IMÓVEL AVALIANDO	AVENIDA VILA EMA Nº 3883 APARTAMENTO 124 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MADISON PREMIUM		Área (m ²) 45,5400	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)
	LOGRADOUROS	VILA EMA - SÃO PAULO - SP				

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

FICHA Nº 1	AVENIDA VILA EMA Nº 3883		45,00	310.000,00	0,90	279.000,00
	FOTO					
	Descrição interna	Dois dormitórios, sala para dois ambientes, banheiro, cozinha e área de serviço.				
	Garagem	01 (uma)				
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	34%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples		
Contato	Viva Real cód DSONFER tel (11) 99994-5590		Data	20/07/2023		

FICHA Nº 2	AVENIDA VILA EMA Nº 3883		45,00	340.000,00	0,90	306.000,00
	FOTO					
	Descrição interna	Dois dormitórios, sala para dois ambientes, banheiro, cozinha e área de serviço.				
	Garagem	01 (uma)				
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	34%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples		
Contato	Viva Real cód S893726855 tel (11) 3230-4186		Data	20/07/2023		

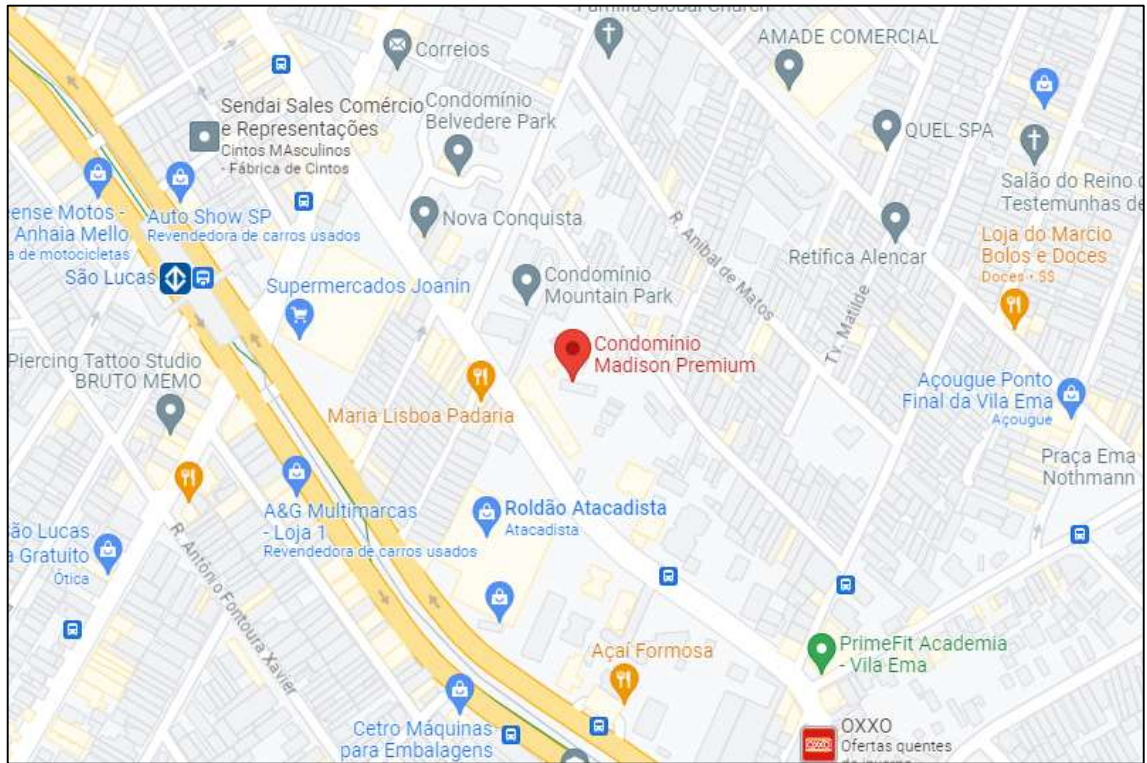
FICHA Nº 3	AVENIDA VILA EMA Nº 3883		45,00	340.000,00	0,90	306.000,00
	FOTO					
	Descrição interna	Dois dormitórios, sala para dois ambientes, banheiro, cozinha e área de serviço.				
	Garagem	01 (uma)				
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador				
	Idade em (%) da vida referencial:	34%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples		
Contato	Viva Real cód ML429 tel (11) 91478-3856		Data	20/07/2023		

FICHA Nº 4	AVENIDA VILA EMA Nº 3883			44,00	360.000,00	0,90	324.000,00
	FOTO						
	Descrição interna	Dois dormitórios, sala para dois ambientes, banheiro, cozinha e área de serviço.					
	Garagem	01 (uma)					
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador					
	Idade em (%) da vida referencial:	34%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples			
Contato	Viva Real cód 594 tel (11) 94780-8292		Data				
				20/07/2023			
FICHA Nº 5	AVENIDA VILA EMA Nº 3883			45,00	360.000,00	0,90	324.000,00
	FOTO						
	Descrição interna	Dois dormitórios, sala para dois ambientes, banheiro, cozinha e área de serviço.					
	Garagem	01 (uma)					
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador					
	Idade em (%) da vida referencial:	34%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples			
Contato	Viva Real cód S893959730 tel (11) 3230-4186		Data				
				20/07/2023			
FICHA Nº 6	AVENIDA VILA EMA Nº 3883			48,00	403.000,00	0,90	362.700,00
	FOTO						
	Descrição interna	Dois dormitórios, sala para dois ambientes, banheiro, cozinha e área de serviço.					
	Garagem	01 (uma)					
	Padrão construtivo	Médio no intervalo médio de R8N (1.3.3) - IBAPE c/elevador					
	Idade em (%) da vida referencial:	34%	Estado de conservação	Necessitando de reparos simples			
Contato	Zap Imóveis cód 2558469379 tel (11) 3230-4186		Data				
				20/07/2023			

ANEXO II

ITEM	PLANILHA DE HOMOGENIZAÇÃO												
	ÁREA ÚTIL (m ²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIÇÃO	F (OBSOLESCÊNCIA)	(PADRÃO CONSTRUTIVO) - R8N (IBAPE)	F (PADRÃO CONSTRUTIVO)	F (TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m ²)	
1	AVENIDA VILA EMA Nº 3883												
	45,00	279.000,00	6.200,00	34%	e	0,6324	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	6.200,00	6.200,00	
2	AVENIDA VILA EMA Nº 3883												
	45,00	306.000,00	6.800,00	34%	e	0,6324	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	6.800,00	6.800,00	
3	AVENIDA VILA EMA Nº 3883												
	45,00	306.000,00	6.800,00	34%	e	0,6324	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	6.800,00	6.800,00	
4	AVENIDA VILA EMA Nº 3883												
	44,00	324.000,00	7.363,64	34%	e	0,6324	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	7.363,64	7.363,64	
5	AVENIDA VILA EMA Nº 3883												
	45,00	324.000,00	7.200,00	34%	e	0,6324	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	7.200,00	7.200,00	
6	AVENIDA VILA EMA Nº 3883												
	48,00	362.700,00	7.556,25	34%	e	0,6324	1,0000	1,9260	1,0000	1,0000	7.556,25	7.556,25	
PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA													
IMÓVEL AVALIANDO													
45,54			34%	e	0,6324		1,9260						
IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO 60 anos													
VALOR JUSTO DE VENDA = ÁREA ÚTIL (m ²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m ²)													
PADRÃO MÉDIO (1.3.3) NO INTERVALO MÉDIO DE (R8N), COM ELEVADOR - 1,926													
VIDA REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)													
VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)						6.986,65	6.986,65						
DESVIO PADRÃO + OU - 20%						346,49	346,49						
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA								6.986,65					
VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)								0,00					
LIMITE INFERIOR COM -20%						R\$ 5.589,32	LIMITE SUPERIOR COM + 20%						R\$ 8.383,98
VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO													
R\$ 318.171,94													

ANEXO III



Croqui de localização do Condomínio Residencial Madison Premium na Avenida Vila Ema nº 3883

ANEXO IV

FOTO Nº 01 Vista da fachada do Condomínio Residencial Madison Premium.



FOTO nº 02 Vista da Avenida Vila Ema à direita do Condomínio Residencial Madison Premium.



FOTO nº 03 Vista da Avenida Vila Ema à esquerda do Condomínio Residencial Madison Premium.



FOTO nº 04 Vista do acesso do apartamento paradigma.



FOTO nº 05 Vista da sala para dois ambientes do apartamento paradigma.

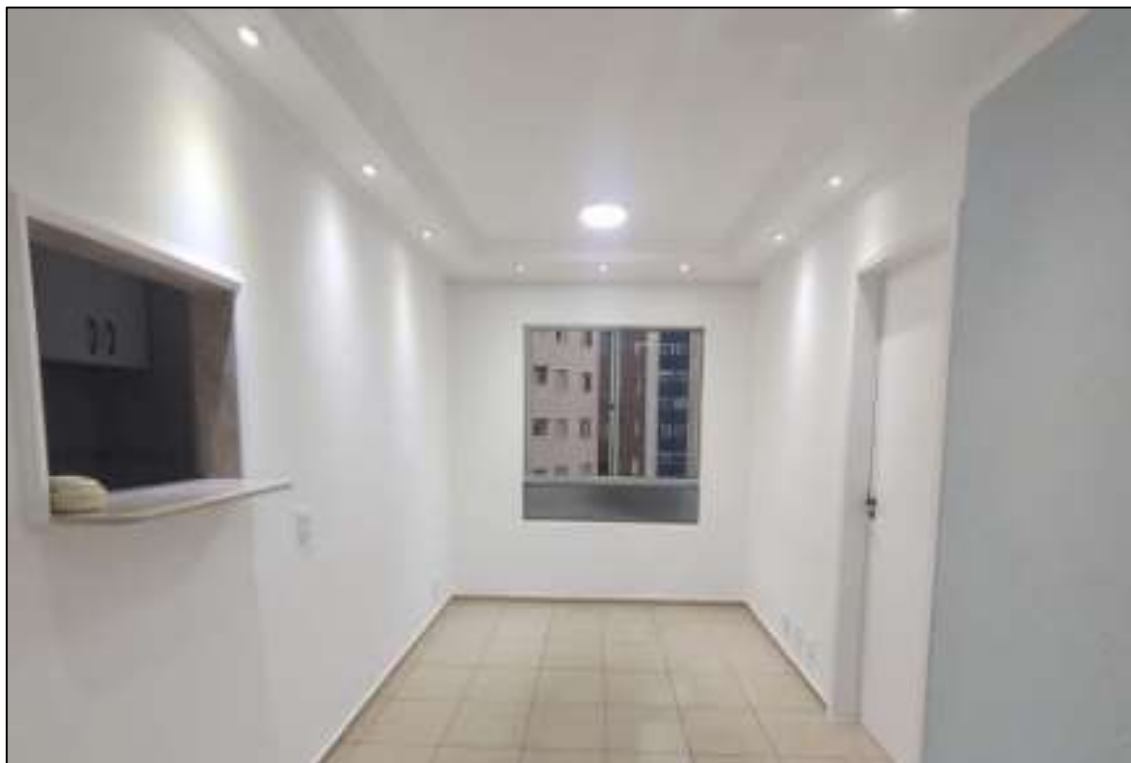


FOTO nº 06 Vista do 1º dormitório do apartamento paradigma.



FOTO nº 07 Vista do 2º dormitório do apartamento paradigma.



FOTO nº 08 Vista da cozinha do apartamento paradigma.



FOTO nº 09 Vista da área de serviço do apartamento paradigma.



FOTO nº 10 Vista do banheiro do apartamento paradigma.



[Cotas Pendentes Online](#)

Imprimir

Informe a Unidade: [Exportar Excel](#)

Período de 01/01/1900 00:00:00 a 07/04/2026 10:28:45

Condomínio: 135 - CONDOMINIO MADISON PREMIUM

Bloco: B Unidade: 124 ALEXANDRO VALENTIM ROQUE

Recibo	Vencimento	Emissão	Conta	Histórico	Moeda	Valor Original	Valor Principal	Multa	Correção	Juros	Total
668278	10/12/2006	12025	387	CONDOMÍNIO JAN/2006	R\$	204,00	204,00	4,08	709,49	2128,76	3.046,33
Total do Recibo:						R\$ 204,00	204,00	4,08	709,49	2.128,76	3.046,33
668279	10/01/2007	12026	387	CONDOMÍNIO JAN/2007	R\$	204,00	204,00	4,08	704,93	2109,05	3.022,06
Total do Recibo:						R\$ 204,00	204,00	4,08	704,93	2.109,05	3.022,06
668280	10/02/2007	12027	387	CONDOMÍNIO FEV/2007	R\$	204,00	204,00	4,08	702,47	2094,27	3.004,82
Total do Recibo:						R\$ 204,00	204,00	4,08	702,47	2.094,27	3.004,82
668281	10/03/2007	12028	387	CONDOMÍNIO MAR/2007	R\$	204,00	204,00	4,08	699,38	2078,08	2.985,54
Total do Recibo:						R\$ 204,00	204,00	4,08	699,38	2.078,08	2.985,54
668282	10/04/2007	12029	387	CONDOMÍNIO ABR/2007	R\$	244,00	244,00	4,88	836,09	2473,73	3.558,70
Total do Recibo:						R\$ 244,00	244,00	4,88	836,09	2.473,73	3.558,70
668283	10/05/2007	12030	387	CONDOMÍNIO MAI/2007	R\$	244,00	244,00	4,88	835,65	2461,88	3.546,41
Total do Recibo:						R\$ 244,00	244,00	4,88	835,65	2.461,88	3.546,41
668284	10/06/2007	12031	387	CONDOMÍNIO JUN/2007	R\$	244,00	244,00	4,88	832,84	2444,69	3.526,41
Total do Recibo:						R\$ 244,00	244,00	4,88	832,84	2.444,69	3.526,41
668285	10/07/2007	12032	387	CONDOMÍNIO JUL/2007	R\$	244,00	244,00	4,88	829,82	2427,08	3.505,78
Total do Recibo:						R\$ 244,00	244,00	4,88	829,82	2.427,08	3.505,78
668286	10/08/2007	12033	387	CONDOMÍNIO AGO/2007	R\$	244,00	244,00	4,88	819,35	2392,84	3.461,07
Total do Recibo:						R\$ 244,00	244,00	4,88	819,35	2.392,84	3.461,07
668287	10/09/2007	12034	387	CONDOMÍNIO SET/2007	R\$	244,00	244,00	4,88	805,75	2351,82	3.406,45
Total do Recibo:						R\$ 244,00	244,00	4,88	805,75	2.351,82	3.406,45
668288	10/10/2007	12035	387	CONDOMÍNIO OUT/2007	R\$	244,00	244,00	4,88	794,79	2316,95	3.360,62
Total do Recibo:						R\$ 244,00	244,00	4,88	794,79	2.316,95	3.360,62
668289	10/11/2007	12036	387	CONDOMÍNIO NOV/2007	R\$	244,00	244,00	4,88	787,63	2290,69	3.327,20
Total do Recibo:						R\$ 244,00	244,00	4,88	787,63	2.290,69	3.327,20
668290	10/12/2007	12037	387	CONDOMÍNIO DEZ/2007	R\$	244,00	244,00	4,88	769,71	2240,90	3.259,49
Total do Recibo:						R\$ 244,00	244,00	4,88	769,71	2.240,90	3.259,49
668291	10/01/2008	12038	387	CONDOMÍNIO JAN/2008	R\$	244,00	244,00	4,88	758,72	2206,64	3.214,24
Total do Recibo:						R\$ 244,00	244,00	4,88	758,72	2.206,64	3.214,24
668292	10/02/2008	12039	387	CONDOMÍNIO FEV/2008	R\$	244,00	244,00	4,88	753,41	2184,99	3.187,28
Total do Recibo:						R\$ 244,00	244,00	4,88	753,41	2.184,99	3.187,28
668293	10/03/2008	12040	387	CONDOMÍNIO MAR/2008	R\$	244,00	244,00	4,88	746,05	2159,00	3.153,93
Total do Recibo:						R\$ 244,00	244,00	4,88	746,05	2.159,00	3.153,93
668294	10/04/2008	12041	387	CONDOMÍNIO ABR/2008	R\$	214,00	214,00	4,28	648,34	1871,90	2.738,52
Total do Recibo:						R\$ 214,00	214,00	4,28	648,34	1.871,90	2.738,52
668295	10/05/2008	12042	387	CONDOMÍNIO MAI/2008	R\$	214,00	214,00	4,28	634,61	1833,71	2.686,60
Total do Recibo:						R\$ 214,00	214,00	4,28	634,61	1.833,71	2.686,60
668296	10/12/2009	12059	387	CONDOMÍNIO DEZ/2009	R\$	294,00	294,00	5,88	803,63	2162,88	3.266,39

Total do Recibo:					R\$	294,00	294,00	5,88	803,63	2.162,88	3.266,39
668297	10/05/2013	12070	387	CONDOMÍNIO MAI/2013	R\$	351,00	351,00	7,02	670,91	1594,84	2.623,77
Total do Recibo:					R\$	351,00	351,00	7,02	670,91	1.594,84	2.623,77
668298	10/07/2013	12071	387	CONDOMÍNIO JUL/2013	R\$	351,00	351,00	7,02	660,60	1558,49	2.577,11
Total do Recibo:					R\$	351,00	351,00	7,02	660,60	1.558,49	2.577,11
668299	10/08/2013	12072	387	CONDOMÍNIO AGO/2013	R\$	351,00	351,00	7,02	659,07	1545,98	2.563,07
Total do Recibo:					R\$	351,00	351,00	7,02	659,07	1.545,98	2.563,07
668300	10/09/2013	12073	387	CONDOMÍNIO SET/2013	R\$	351,00	351,00	7,02	644,04	1513,11	2.515,17
Total do Recibo:					R\$	351,00	351,00	7,02	644,04	1.513,11	2.515,17
668301	10/10/2013	12074	387	CONDOMÍNIO OUT/2013	R\$	351,00	351,00	7,02	635,50	1490,28	2.483,80
Total do Recibo:					R\$	351,00	351,00	7,02	635,50	1.490,28	2.483,80
668302	10/05/2014	12075	387	CONDOMÍNIO MAI/2014	R\$	351,00	351,00	7,02	594,83	1362,58	2.315,43
Total do Recibo:					R\$	351,00	351,00	7,02	594,83	1.362,58	2.315,43
668303	10/06/2014	12076	387	CONDOMÍNIO JUN/2014	R\$	351,00	351,00	7,02	594,83	1353,05	2.305,90
Total do Recibo:					R\$	351,00	351,00	7,02	594,83	1.353,05	2.305,90
668304	10/07/2014	12077	387	CONDOMÍNIO JUL/2014	R\$	320,00	320,00	6,40	542,30	1224,87	2.093,57
668304			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	16,00	16,00	0,32	27,11	61,24	104,67
Total do Recibo:					R\$	336,00	336,00	6,72	569,41	1.286,11	2.198,24
668305	10/10/2014	12078	387	CONDOMÍNIO OUT/2014	R\$	320,00	320,00	6,40	538,14	1193,07	2.057,61
668305			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	16,00	16,00	0,32	26,91	59,66	102,89
Total do Recibo:					R\$	336,00	336,00	6,72	565,05	1.252,73	2.160,50
668306	10/11/2014	12079	387	CONDOMÍNIO NOV/2014	R\$	320,00	320,00	6,40	529,75	1172,93	2.029,08
668306			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	16,00	16,00	0,32	26,49	58,65	101,46
Total do Recibo:					R\$	336,00	336,00	6,72	556,24	1.231,58	2.130,54
668307	10/12/2014	12080	387	CONDOMÍNIO DEZ/2014	R\$	320,00	320,00	6,40	524,48	1157,20	2.008,08
668307			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	16,00	16,00	0,32	26,22	57,85	100,39
Total do Recibo:					R\$	336,00	336,00	6,72	550,70	1.215,05	2.108,47
668308	10/04/2017	12082	387	CONDOMÍNIO ABR/2017	R\$	320,00	320,00	6,40	386,26	769,67	1.482,33
668308			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	16,00	16,00	0,32	19,31	38,48	74,11
Total do Recibo:					R\$	336,00	336,00	6,72	405,57	808,15	1.556,44
668309	10/02/2018	12089	387	CONDOMÍNIO FEV/2018	R\$	320,00	320,00	6,40	365,19	677,76	1.369,35
668309			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	16,00	16,00	0,32	18,26	33,89	68,47
Total do Recibo:					R\$	336,00	336,00	6,72	383,45	711,65	1.437,82
668310	10/04/2018	12090	387	CONDOMÍNIO ABR/2018	R\$	359,80	359,80	7,20	401,30	737,57	1.505,87
668310			1051	FUNDO DE OBRAS	R\$	10,00	10,00	0,20	11,15	20,50	41,85
Total do Recibo:					R\$	369,80	369,80	7,40	412,45	758,07	1.547,72
668311	10/05/2018	12091	387	CONDOMÍNIO MAI/2018	R\$	359,80	359,80	7,20	390,84	719,95	1.477,79
668311			1051	FUNDO DE OBRAS	R\$	10,00	10,00	0,20	10,86	20,01	41,07
Total do Recibo:					R\$	369,80	369,80	7,40	401,70	739,96	1.518,86
668312	10/06/2018	12092	387	CONDOMÍNIO JUN/2018	R\$	359,80	359,80	7,20	376,93	699,29	1.443,22
668312			1051	FUNDO DE OBRAS	R\$	10,00	10,00	0,20	10,48	19,44	40,12
Total do Recibo:					R\$	369,80	369,80	7,40	387,41	718,73	1.483,34
668313	10/07/2018	12093	387	CONDOMÍNIO JUL/2018	R\$	359,80	359,80	7,20	373,15	688,34	1.428,49
668313			1051	FUNDO DE OBRAS	R\$	10,00	10,00	0,20	10,37	19,13	39,70
Total do Recibo:					R\$	369,80	369,80	7,40	383,52	707,47	1.468,19
668314	10/08/2018	12094	387	CONDOMÍNIO AGO/2018	R\$	359,80	359,80	7,20	368,01	676,21	1.411,22
668314			1051	FUNDO DE OBRAS	R\$	10,00	10,00	0,20	10,23	18,80	39,23
Total do Recibo:					R\$	369,80	369,80	7,40	378,24	695,01	1.450,45
668315	10/09/2018	12095	387	CONDOMÍNIO SET/2018	R\$	359,80	359,80	7,20	357,00	658,84	1.382,84
668315			1051	FUNDO DE OBRAS	R\$	10,00	10,00	0,20	9,92	18,31	38,43
Total do Recibo:					R\$	369,80	369,80	7,40	366,92	677,15	1.421,27
668316	10/10/2018	12096	387	CONDOMÍNIO OUT/2018	R\$	359,80	359,80	7,20	350,61	645,85	1.363,46
668316			1051	FUNDO DE OBRAS	R\$	10,00	10,00	0,20	9,74	17,95	37,89
Total do Recibo:					R\$	369,80	369,80	7,40	360,35	663,80	1.401,35
668317	10/11/2018	12097	387	CONDOMÍNIO NOV/2018	R\$	359,80	359,80	7,20	350,61	638,67	1.356,2
668317			1051	FUNDO DE OBRAS	R\$	10,00	10,00	0,20	9,74	17,75	37,69

Total do Recibo:					R\$	369,80	369,80	7,40	360,35	656,42	1.393,97
668318	10/03/2019	12100	387	CONDOMÍNIO MAR/2019	R\$	359,80	359,80	7,20	335,43	597,07	1.299,50
668318			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	17,99	17,99	0,36	16,77	29,85	64,97
668318			1051	FUNDO DE OBRAS	R\$	10,00	10,00	0,20	9,32	16,59	36,11
Total do Recibo:					R\$	387,79	387,79	7,76	361,52	643,51	1.400,58
668319	10/10/2019	12106	387	CONDOMÍNIO OUT/2019	R\$	389,05	389,05	7,78	338,49	573,55	1.308,87
668319			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	17,99	17,99	0,36	15,65	26,52	60,52
Total do Recibo:					R\$	407,04	407,04	8,14	354,14	600,07	1.369,39
668320	10/03/2020	12110	387	CONDOMÍNIO MAR/2020	R\$	389,05	389,05	7,78	309,10	515,33	1.221,26
668320			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	17,99	17,99	0,36	14,29	23,83	56,47
Total do Recibo:					R\$	407,04	407,04	8,14	323,39	539,16	1.277,73
668321	10/10/2020	12114	387	CONDOMÍNIO OUT/2020	R\$	389,05	389,05	7,78	211,01	401,17	1.009,01
Total do Recibo:					R\$	389,05	389,05	7,78	211,01	401,17	1.009,01
668322	10/11/2020	12115	387	CONDOMÍNIO NOV/2020	R\$	389,05	389,05	7,78	191,71	382,55	971,09
Total do Recibo:					R\$	389,05	389,05	7,78	191,71	382,55	971,09
668323	10/12/2020	12116	387	CONDOMÍNIO DEZ/2020	R\$	389,05	389,05	7,78	186,11	373,08	956,02
Total do Recibo:					R\$	389,05	389,05	7,78	186,11	373,08	956,02
668324	10/01/2021	12117	387	CONDOMÍNIO JAN/2021	R\$	389,05	389,05	7,78	171,45	358,02	926,30
Total do Recibo:					R\$	389,05	389,05	7,78	171,45	358,02	926,30
668325	10/02/2021	12118	387	CONDOMÍNIO FEV/2021	R\$	389,05	389,05	7,78	157,43	343,64	897,90
Total do Recibo:					R\$	389,05	389,05	7,78	157,43	343,64	897,90
668326	10/03/2021	12119	387	CONDOMÍNIO MAR/2021	R\$	389,05	389,05	7,78	141,60	328,44	866,87
Total do Recibo:					R\$	389,05	389,05	7,78	141,60	328,44	866,87
668327	10/07/2021	12120	387	CONDOMÍNIO JUL/2021	R\$	389,05	389,05	7,78	105,74	286,46	789,03
Total do Recibo:					R\$	389,05	389,05	7,78	105,74	286,46	789,03
668328	10/08/2021	12121	387	CONDOMÍNIO AGO/2021	R\$	389,05	389,05	7,78	102,44	279,59	778,86
Total do Recibo:					R\$	389,05	389,05	7,78	102,44	279,59	778,86
668329	10/09/2021	12122	387	CONDOMÍNIO SET/2021	R\$	389,05	389,05	7,78	99,17	272,80	768,80
Total do Recibo:					R\$	389,05	389,05	7,78	99,17	272,80	768,80
668330	10/10/2021	12123	387	CONDOMÍNIO OUT/2021	R\$	389,05	389,05	7,78	96,02	266,14	758,99
Total do Recibo:					R\$	389,05	389,05	7,78	96,02	266,14	758,99
668331	10/11/2021	12124	387	CONDOMÍNIO NOV/2021	R\$	389,05	389,05	7,78	95,92	261,16	753,91
Total do Recibo:					R\$	389,05	389,05	7,78	95,92	261,16	753,91
668332	10/12/2021	12125	387	CONDOMÍNIO DEZ/2021	R\$	389,05	389,05	7,78	91,67	254,02	742,52
668332			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	4,83	13,38	39,12
Total do Recibo:					R\$	409,55	409,55	8,19	96,50	267,40	781,64
668333	10/01/2022	12126	387	CONDOMÍNIO JAN/2022	R\$	389,05	389,05	7,78	82,94	244,68	724,45
668333			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	4,37	12,89	38,17
Total do Recibo:					R\$	409,55	409,55	8,19	87,31	257,57	762,62
668334	10/02/2022	12127	387	CONDOMÍNIO FEV/2022	R\$	389,05	389,05	7,78	74,31	235,57	706,71
668334			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	3,92	12,42	37,25
Total do Recibo:					R\$	409,55	409,55	8,19	78,23	247,99	743,96
668335	10/03/2022	12128	387	CONDOMÍNIO MAR/2022	R\$	389,05	389,05	7,78	66,26	226,91	690,00
668335			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	3,49	11,96	36,36
Total do Recibo:					R\$	409,55	409,55	8,19	69,75	238,87	726,36
668336	10/04/2022	12129	387	CONDOMÍNIO ABR/2022	R\$	415,43	415,43	8,31	63,87	234,05	721,66
668336			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	3,15	11,55	35,61
Total do Recibo:					R\$	435,93	435,93	8,72	67,02	245,60	757,27
668337	10/05/2022	12130	387	CONDOMÍNIO MAI/2022	R\$	415,43	415,43	8,31	61,35	227,99	713,08
668337			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	3,03	11,25	35,19
Total do Recibo:					R\$	435,93	435,93	8,72	64,38	239,24	748,27
668338	10/06/2022	12131	387	CONDOMÍNIO JUN/2022	R\$	415,43	415,43	8,31	58,51	221,84	704,09
668338			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	2,89	10,95	34,75
Total do Recibo:					R\$	435,93	435,93	8,72	61,40	232,79	738,84
668339	10/07/2022	12132	387	CONDOMÍNIO JUL/2022	R\$	415,43	415,43	8,31	57,49	216,55	697,78
668339			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	2,84	10,69	34,44

Total do Recibo:					R\$	435,93	435,93	8,72	60,33	227,24	732,22
668340	10/08/2022	12133	387	CONDOMÍNIO AGO/2022	R\$	415,43	415,43	8,31	56,49	211,30	691,53
668340			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	2,79	10,43	34,13
Total do Recibo:					R\$	435,93	435,93	8,72	59,28	221,73	725,66
668341	10/09/2022	12134	387	CONDOMÍNIO SET/2022	R\$	415,43	415,43	8,31	55,48	206,06	685,28
668341			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	2,74	10,17	33,82
Total do Recibo:					R\$	435,93	435,93	8,72	58,22	216,23	719,10
668342	10/10/2022	12135	387	CONDOMÍNIO OUT/2022	R\$	415,43	415,43	8,31	54,48	200,85	679,07
668342			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	2,69	9,91	33,51
Total do Recibo:					R\$	435,93	435,93	8,72	57,17	210,76	712,58
668343	10/11/2022	12136	387	CONDOMÍNIO NOV/2022	R\$	415,43	415,43	8,31	53,47	195,66	672,87
668343			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	2,64	9,66	33,21
Total do Recibo:					R\$	435,93	435,93	8,72	56,11	205,32	706,08
668344	10/12/2022	12137	387	CONDOMÍNIO DEZ/2022	R\$	415,43	415,43	8,31	51,34	190,03	665,11
668344			1061	IMPER.LAJE/TELHADO 01/10	R\$	34,00	34,00	0,68	4,20	15,55	54,43
668344			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	2,53	9,38	32,82
Total do Recibo:					R\$	469,93	469,93	9,40	58,07	214,96	752,36
668345	10/01/2023	12138	387	CONDOMÍNIO JAN/2023	R\$	415,43	415,43	8,31	50,34	184,89	658,97
668345			1061	IMPER.LAJE/TELHADO 02/10	R\$	34,00	34,00	0,68	4,12	15,13	53,93
668345			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	2,48	9,12	32,51
Total do Recibo:					R\$	469,93	469,93	9,40	56,94	209,14	745,41
668346	10/02/2023	12139	387	CONDOMÍNIO FEV/2023	R\$	415,43	415,43	8,31	49,35	179,77	652,86
668346			1061	IMPER.LAJE/TELHADO 03/10	R\$	34,00	34,00	0,68	4,04	14,71	53,43
668346			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	2,44	8,87	32,22
Total do Recibo:					R\$	469,93	469,93	9,40	55,83	203,35	738,51
668347	10/03/2023	12140	387	CONDOMÍNIO MAR/2023	R\$	415,43	415,43	8,31	49,11	174,95	647,80
668347			1061	IMPER.LAJE/TELHADO 04/10	R\$	34,00	34,00	0,68	4,02	14,32	53,02
668347			1125	RATEIO MELHORIAS	R\$	20,50	20,50	0,41	2,42	8,63	31,96
Total do Recibo:					R\$	469,93	469,93	9,40	55,55	197,90	732,78
668348	10/04/2023	12141	387	CONDOMÍNIO ABR/2023	R\$	442,01	442,01	8,84	52,00	181,03	683,88
668348			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	23,26	23,26	0,47	2,74	9,53	36,00
668348			1061	IMPER.LAJE/TELHADO 05/10	R\$	34,00	34,00	0,68	4,00	13,92	52,60
Total do Recibo:					R\$	499,27	499,27	9,99	58,74	204,48	772,48
668349	10/05/2023	12142	387	CONDOMÍNIO MAI/2023	R\$	442,01	442,01	8,84	51,75	175,91	678,51
668349			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	23,26	23,26	0,47	2,72	9,26	35,71
668349			1061	IMPER.LAJE/TELHADO 06/10	R\$	34,00	34,00	0,68	3,98	13,53	52,19
Total do Recibo:					R\$	499,27	499,27	9,99	58,45	198,70	766,41
668350	10/06/2023	12143	387	CONDOMÍNIO JUN/2023	R\$	442,01	442,01	8,84	51,50	170,80	673,15
668350			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	23,26	23,26	0,47	2,71	8,99	35,43
668350			1061	IMPER.LAJE/TELHADO 07/10	R\$	34,00	34,00	0,68	3,96	13,14	51,78
Total do Recibo:					R\$	499,27	499,27	9,99	58,17	192,93	760,36
668351	10/07/2023	12144	387	CONDOMÍNIO JUL/2023	R\$	442,01	442,01	8,84	51,25	165,69	667,79
668351			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	23,26	23,26	0,47	2,70	8,72	35,15
668351			1061	IMPER.LAJE/TELHADO 08/10	R\$	34,00	34,00	0,68	3,94	12,74	51,36
Total do Recibo:					R\$	499,27	499,27	9,99	57,89	187,15	754,30
668380	10/08/2023	12162	387	CONDOMÍNIO AGO/2023	R\$	442,01	442,01	8,84	51,00	160,59	662,44
668380			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	23,26	23,26	0,47	2,68	8,45	34,86
668380			1061	IMPER.LAJE/TELHADO 09/10	R\$	34,00	34,00	0,68	3,92	12,35	50,95

Total do Recibo:					R\$	499,27	499,27	9,99	57,60	181,39	748,25
668381	10/09/2023	12163	387	CONDOMINIO SET/2023	R\$	442,01	442,01	8,84	49,15	155,00	655,00
668381			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	23,26	23,26	0,47	2,59	8,16	34,48
668381			1061	IMPER.LAJE/TELHADO 10/10	R\$	34,00	34,00	0,68	3,78	11,92	50,38
Total do Recibo:					R\$	499,27	499,27	9,99	55,52	175,08	739,86
668352	10/10/2023	12145	387	CONDOMÍNIO OUT/2023	R\$	442,01	442,01	8,84	46,66	149,25	646,76
668352			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	23,26	23,26	0,47	2,46	7,86	34,05
Total do Recibo:					R\$	465,27	465,27	9,31	49,12	157,11	680,81
668353	10/11/2023	12146	387	CONDOMÍNIO NOV/2023	R\$	442,01	442,01	8,84	43,74	143,43	638,02
668353			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	23,26	23,26	0,47	2,30	7,55	33,58
668353			461	PINTURA 01/25	R\$	98,00	98,00	1,96	9,70	31,80	141,46
Total do Recibo:					R\$	563,27	563,27	11,27	55,74	182,78	813,06
668354	10/12/2023	12147	387	CONDOMÍNIO DEZ/2023	R\$	442,01	442,01	8,84	40,11	137,47	628,43
668354			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	23,26	23,26	0,47	2,11	7,24	33,08
668354			461	PINTURA 02/25	R\$	98,00	98,00	1,96	8,89	30,48	139,33
Total do Recibo:					R\$	563,27	563,27	11,27	51,11	175,19	800,84
668355	10/01/2024	12148	387	CONDOMÍNIO JAN/2024	R\$	442,01	442,01	8,84	36,50	131,58	618,93
668355			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	23,26	23,26	0,47	1,92	6,93	32,58
668355			461	PINTURA 03/25	R\$	98,00	98,00	1,96	8,09	29,17	137,22
Total do Recibo:					R\$	563,27	563,27	11,27	46,51	167,68	788,73
668356	10/02/2024	12149	387	CONDOMÍNIO FEV/2024	R\$	442,01	442,01	8,84	32,92	125,78	609,55
668356			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	23,26	23,26	0,47	1,73	6,62	32,08
668356			461	PINTURA 04/25	R\$	98,00	98,00	1,96	7,30	27,89	135,15
Total do Recibo:					R\$	563,27	563,27	11,27	41,95	160,29	776,78
668357	10/03/2024	12150	387	CONDOMÍNIO MAR/2024	R\$	442,01	442,01	8,84	29,37	120,06	600,28
668357			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	23,26	23,26	0,47	1,55	6,32	31,60
668357			461	PINTURA 05/25	R\$	98,00	98,00	1,96	6,51	26,62	133,09
Total do Recibo:					R\$	563,27	563,27	11,27	37,43	153,00	764,97
668358	10/04/2024	12151	387	CONDOMÍNIO ABR/2024	R\$	464,11	464,11	9,28	27,13	120,12	620,64
668358			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	24,43	24,43	0,49	1,43	6,32	32,67
668358			461	PINTURA 06/25	R\$	98,00	98,00	1,96	5,73	25,37	131,06
Total do Recibo:					R\$	586,54	586,54	11,73	34,29	151,81	784,37
668360	10/06/2024	12153	387	CONDOMÍNIO JUN/2024	R\$	464,11	464,11	9,28	18,73	108,27	600,39
668360			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	24,43	24,43	0,49	0,99	5,70	31,61
668360			461	PINTURA 08/25	R\$	98,00	98,00	1,96	3,96	22,86	126,78
Total do Recibo:					R\$	586,54	586,54	11,73	23,68	136,83	758,78
668361	10/07/2024	12154	387	CONDOMÍNIO JUL/2024	R\$	464,11	464,11	9,28	15,75	102,72	591,86
668361			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	24,43	24,43	0,49	0,83	5,41	31,16
668361			461	PINTURA 09/25	R\$	98,00	98,00	1,96	3,33	21,69	124,98
Total do Recibo:					R\$	586,54	586,54	11,73	19,91	129,82	748,00
668362	10/08/2024	12155	387	CONDOMÍNIO AGO/2024	R\$	464,11	464,11	9,28	14,33	97,54	585,26
668362			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	24,43	24,43	0,49	0,75	5,13	30,80
668362			461	PINTURA 10/25	R\$	98,00	98,00	1,96	3,03	20,60	123,59
Total do Recibo:					R\$	586,54	586,54	11,73	18,11	123,27	739,65
668363	10/09/2024	12156	387	CONDOMÍNIO SET/2024	R\$	464,11	464,11	9,28	11,33	92,10	576,82
668363			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	24,43	24,43	0,49	0,60	4,85	30,37
668363			461	PINTURA 11/25	R\$	98,00	98,00	1,96	2,39	19,45	121,80
Total do Recibo:					R\$	586,54	586,54	11,73	14,32	116,40	728,99
668364	10/10/2024	12157	387	CONDOMÍNIO OUT/2024	R\$	464,11	464,11	9,28	4,07	85,94	563,40
668364			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	24,43	24,43	0,49	0,21	4,52	29,65
668364			461	PINTURA 12/25	R\$	98,00	98,00	1,96	0,86	18,15	118,97
Total do Recibo:					R\$	586,54	586,54	11,73	5,14	108,61	712,02
668365	10/11/2024	12158	387	CONDOMÍNIO NOV/2024	R\$	464,11	464,11	9,28	0,00	80,87	554,26
668365			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	24,43	24,43	0,49	0,00	4,26	29,18
668365			461	PINTURA 13/25	R\$	98,00	98,00	1,96	0,00	17,08	117,04

Total do Recibo:					R\$	586,54	586,54	11,73	0,00	102,21	700,48
668366	10/12/2024	12159	387	CONDOMÍNIO DEZ/2024	R\$	464,11	464,11	9,28	0,00	75,74	549,13
668366			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	24,43	24,43	0,49	0,00	3,99	28,91
668366			461	PINTURA 14/25	R\$	98,00	98,00	1,96	0,00	15,99	115,95
Total do Recibo:					R\$	586,54	586,54	11,73	0,00	95,72	693,99
668367	10/01/2025	12160	387	CONDOMÍNIO JAN/2025	R\$	587,37	587,37	11,75	0,00	89,87	688,99
Total do Recibo:					R\$	587,37	587,37	11,75	0,00	89,87	688,99
668368	10/02/2025	12161	387	CONDOMÍNIO FEV/2025	R\$	464,11	464,11	9,28	0,00	66,27	539,66
668368			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	24,43	24,43	0,49	0,00	3,49	28,41
668368			461	PINTURA 16/25	R\$	98,00	98,00	1,96	0,00	13,99	113,95
Total do Recibo:					R\$	586,54	586,54	11,73	0,00	83,75	682,02
664140	10/03/2025	11947	387	CONDOMÍNIO MAR/2025	R\$	519,80	519,80	10,40	0,00	68,93	599,13
664140			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	25,65	25,65	0,51	0,00	3,40	29,56
664140			461	PINTURA 17/25	R\$	98,00	98,00	1,96	0,00	12,99	112,95
664140			1125	GERADOR 01/10	R\$	30,43	30,43	0,61	0,00	4,04	35,08
Total do Recibo:					R\$	673,88	673,88	13,48	0,00	89,36	776,72
760325	10/02/2026	13332	387	CONDOMÍNIO FEV/2026	R\$	519,80	519,80	10,40	0,00	10,60	540,80
760325			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	25,65	25,65	0,51	0,00	0,52	26,68
Total do Recibo:					R\$	545,45	545,45	10,91	0,00	11,12	567,48
769611	10/03/2026	13413	387	CONDOMÍNIO MAR/2026	R\$	556,19	556,19	11,12	0,00	5,67	572,98
769611			452	FUNDO DE RESERVA	R\$	27,81	27,81	0,56	0,00	0,28	28,65
769611			1051	FUNDO DE OBRAS	R\$	10,00	10,00	0,20	0,00	0,10	10,30
Total do Recibo:					R\$	594,00	594,00	11,88	0,00	6,05	611,93
Total Geral da Unidade:					R\$	38.340,98	38.340,98	766,91	29.397,22	77.122,55	145.627,66
Quantidade de unidade(s) em aberto: 1					Total do condomínio :	R\$ 38.340,98	38.340,98	766,91	29.397,22	77.122,55	145.627,66

© 2015 Webmínio - Todos os direitos reservados