

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 0009849-88.2020.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO I-GLOO ALPHAVILLE**, em face de **ARAM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para os imóveis compreendidos por: (1) **apartamento residencial nº 172**, localizado no 17º andar do **Condomínio I-Gloo Alphaville**, situado na **Rua Augusto dos Anjos, nº 225**, esquina com a **Rua Vicente de Carvalho e Avenida Verte Ville**, Barueri - SP; (2) **apartamento residencial nº 131**, localizado no 13º andar do **Condomínio I-Gloo Alphaville**, situado na **Rua Augusto dos Anjos, nº 225**, esquina com a **Rua Vicente de Carvalho e Avenida Verte Ville**, Barueri - SP; e (3) **apartamento residencial nº 216**, localizado no 21º andar do **Condomínio I-Gloo Alphaville**, situado na **Rua Augusto dos Anjos, nº 225**, esquina com a **Rua Vicente de Carvalho e Avenida Verte Ville**, Barueri - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

Barueri, 18 de outubro de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 167.264, do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri
Apartamento nº 172 - Condomínio I-Gloo Alphaville - 2 vagas de garagem

Rua Augusto dos Anjos, nº 225, Barueri - SP

R\$ 530.000,00

(Quinhentos e trinta mil reais)

Base: OUTUBRO / 2022

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO (1).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 167.231, do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri
Apartamento nº 131 - Condomínio I-Gloo Alphaville - 1 vaga de garagem

Rua Augusto dos Anjos, nº 225, Barueri - SP

R\$ 315.000,00

(Trezentos e quinze mil reais)

Base: OUTUBRO / 2022

FOTO 02



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO (2).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (3):

Matrícula nº 167.300, do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri
Apartamento nº 216 - Condomínio I-Gloo Alphaville - 1 vaga de garagem

Rua Augusto dos Anjos, nº 225, Barueri - SP

R\$ 436.000,00

(Quatrocentos e trinta e seis mil reais)

Base: OUTUBRO / 2022

FOTO 03



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO (3).

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO I-GLOO ALPHAVILLE**, em face de **ARAM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTROS**:

(1) Apartamento nº 172, localizado no 17º pavimento, do empreendimento denominado Edifício Residencial I-Gloo Alphaville, situado na Rua Vicente de Carvalho, nº 219, esquina com a Rua Augusto dos Anjos, nº 225, esquina com a Avenida Verte Ville, nº 768, do loteamento Melville Empresarial II, parte das Glebas I e II, do Quinhão II, do Sítio Tamboré - Área A-4, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 62,92 m², a área comum de divisão não proporcional de 46,880 m² (incluindo o direito de uso de 02 vagas indeterminadas de garagem localizadas na área comum), a área comum de divisão proporcional de 25,496 m², perfazendo a área total edificada de 135,296 m² e a fração ideal no terreno de 0,007024 ou 0,7024%, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, sob nº 167.264.

(2) Apartamento nº 131, localizado no 13º pavimento, do empreendimento denominado Edifício Residencial I-Gloo Alphaville, situado na Rua Vicente de Carvalho, nº 219, esquina com a Rua Augusto dos Anjos, nº 225, esquina com a Avenida Verte Ville, nº

768, do loteamento Melville Empresarial II, parte das Glebas I e II, do Quinhão II, do Sítio Tamboré - Área A-4, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 43,200 m², a área comum de divisão não proporcional de 23,440 m² (incluindo o direito de uso de 01 vaga indeterminada de garagem localizada na área comum), a área comum de divisão proporcional de 16,361 m², perfazendo a área total edificada de 83,001 m² e a fração ideal no terreno de 0,004506 ou 0,4506%, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, sob nº 167.231.

- (3) Apartamento nº 216, localizado no 21º pavimento, do empreendimento denominado Edifício Residencial I-Gloo Alphaville, situado na Rua Vicente de Carvalho, nº 219, esquina com a Rua Augusto dos Anjos, nº 225, esquina com a Avenida Verte Ville, nº 768, do loteamento Melville Empresarial II, parte das Glebas I e II, do Quinhão II, do Sítio Tamboré - Área A-4, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 61,660 m², a área comum de divisão não proporcional de 23,440 m² (incluindo o direito de uso de 01 vaga indeterminada de garagem localizada na área comum), a área comum de divisão proporcional de 22,040 m², perfazendo a área total edificada de 107,14 m² e a fração ideal no terreno de 0,006071 ou 0,6071%, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, sob nº 167.300.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 394.

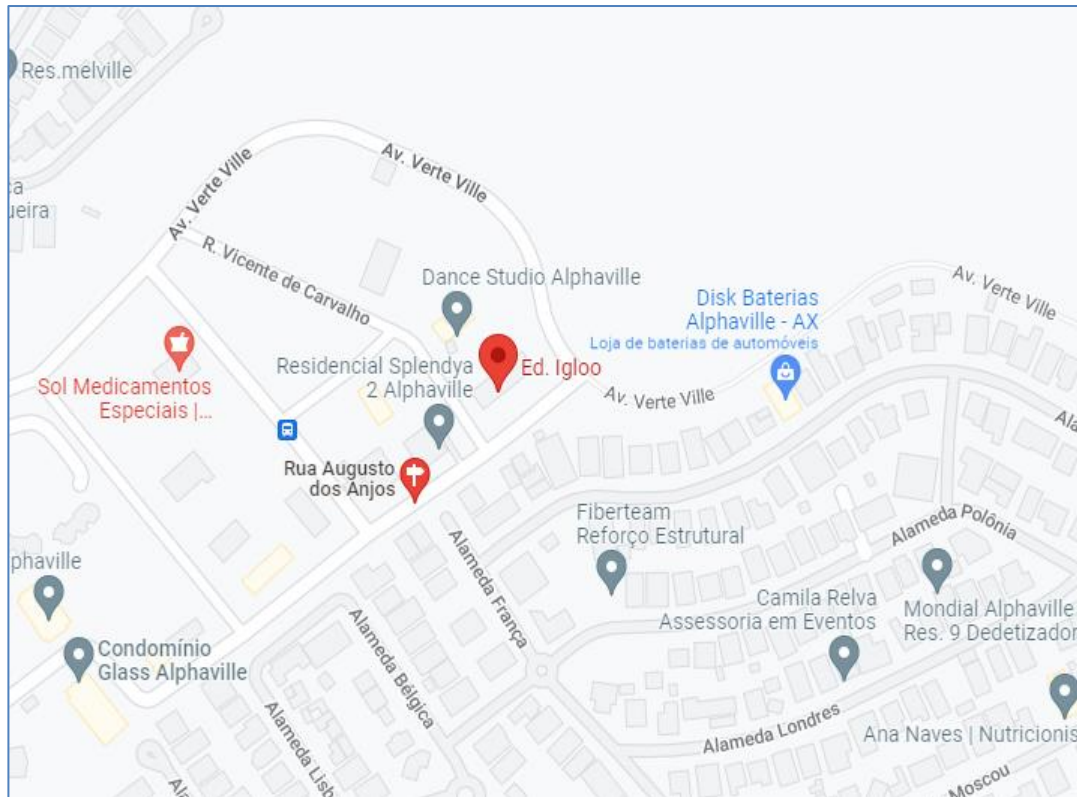
Em diligência aos imóveis, objetos da presente Ação, situados Rua Augusto dos Anjos, nº 225, esquina com a Rua Vicente de Carvalho e Avenida Verte Ville, Barueri - SP, o Sr. Francisco Valdir Araújo, advogado do Condomínio Autor, e o Sr. Renato Lemes, representante da Gafisa, franquearam o acesso ao imóvel e acompanharam as vistorias.

2.1 - LOCAL

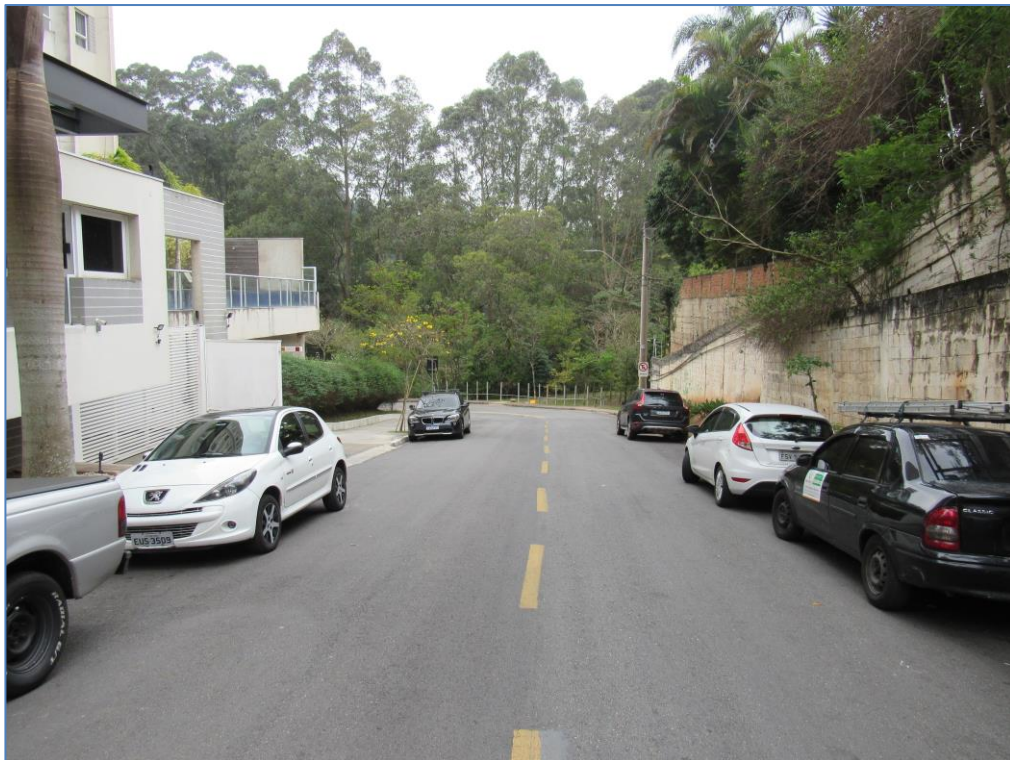
2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Barueri, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização dos imóveis:





FOTOS 04/05



RUA AUGUSTO DOS ANJOS,
NO TRECHO ONDE SE ENCONTRAM LOCALIZADOS OS IMÓVEIS.

FOTOS 06/07



RUA VICENTE DE CARVALHO,

NO TRECHO ONDE SE ENCONTRAM LOCALIZADOS OS IMÓVEIS.

FOTOS 08/09



AVENIDA VERTE VILLE,

NO TRECHO ONDE SE ENCONTRAM LOCALIZADOS OS IMÓVEIS.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Prefeitura Municipal de Barueri, o os imóveis possuem a seguinte identificação:

24453.32.35.0001.00.000.1 (área maior)

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

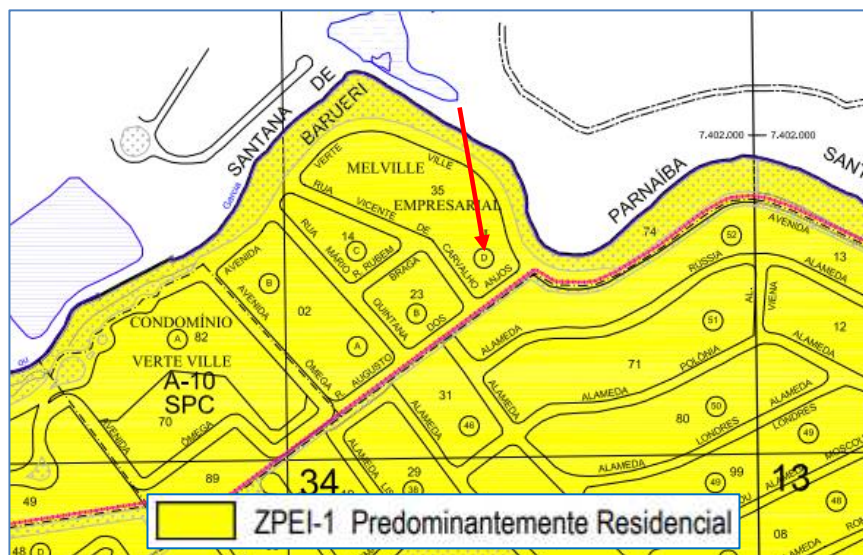
O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 481, de 02 de dezembro de 2019, define o uso e ocupação do solo do Município de Barueri.

O local em causa integra o setor de Zona destinada a Projetos Especiais de Integração predominantemente residencial - ZPEI-1: são aquelas onde o Município pretende instituir, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, transformações urbanísticas estruturais de integração, melhorias sociais e a valorização econômica e ambiental.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Avenida Ipanema, Avenida Copacabana e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento nº 172 a fração ideal de 0,7024% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio.

Cabe ao apartamento nº 131 a fração ideal de 0,4506% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio.

Cabe ao apartamento nº 216 a fração ideal de 0,6071% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Residencial I-Gloo Alphaville, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Residencial I-Gloo Alphaville é constituído por bloco único, com 184 apartamentos residenciais, com acesso de pedestres e veículos pela Rua Augusto dos Anjos.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Residencial I-Gloo Alphaville, onde está localizado os apartamentos avaliando (nº 172, nº 131 e nº 216), constitui-se de

prédio residencial contendo: portaria eletrônica com interfone, *hall* social, vias da circulação de pedestres, piscina, academia, sala *work*, playground e *sollarium*, bem como vagas de estacionamento localizadas em dois subsolos.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 172)

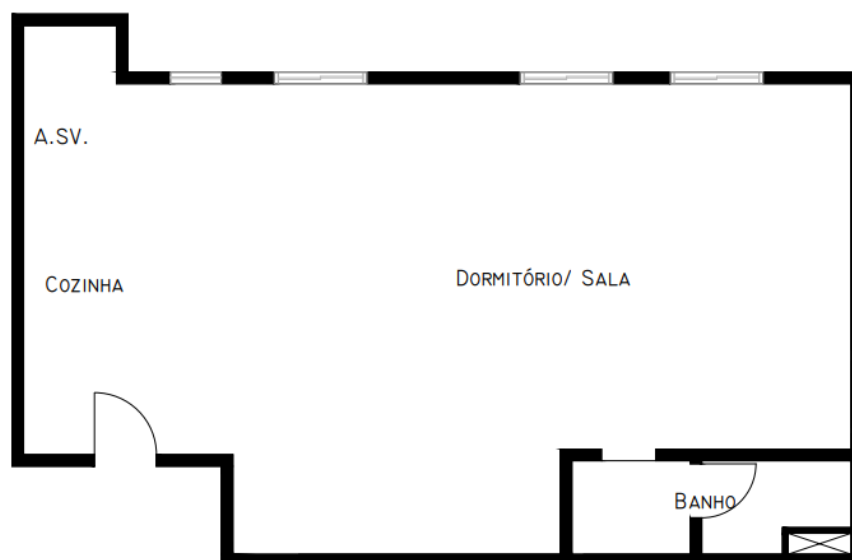
O apartamento nº 172, está localizado no 17º andar do Edifício Residencial I-Gloo Alphaville, situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 225, esquina com a Rua Vicente de Carvalho e Avenida Verte Ville, Barueri - São Paulo.

Contém área privativa de 62,92 m², área de uso comum não proporcional de 46,88 m², área comum de divisão proporcional de 25,496 m², perfazendo a área total de 135,296 m², cabendo-lhe a fração de 0,7024%, no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio e o direito ao uso de 2 vagas de garagem.

Possui ainda: sala/dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, com idade física de 09 anos, podendo ser classificado como "1.3.3 - apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE, DO APARTAMENTO Nº 172 E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI - APARTAMENTO Nº 172



COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE
APARTAMENTO Nº 172
RUA AUGUSTO DOS ANJOS, Nº 225

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 131)

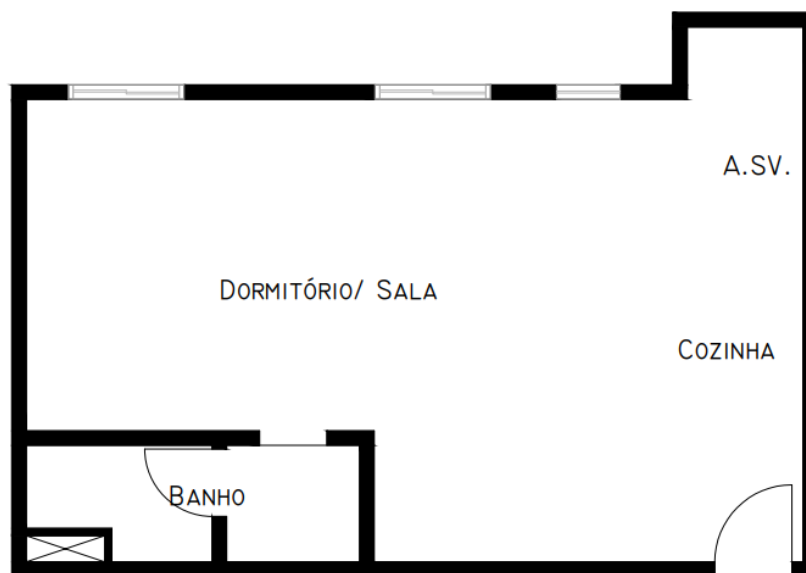
O apartamento nº 131, está localizado no 13º andar do Edifício Residencial I-Gloo Alphaville, situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 225, esquina com a Rua Vicente de Carvalho e Avenida Verte Ville, Barueri - São Paulo. Contém área privativa de 43,200 m², área de uso comum não proporcional de 23,44 m², área comum de divisão proporcional de 16,361 m², perfazendo a área total de 83,001 m², cabendo-lhe a fração de 0,4506%, no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio e o direito ao uso de 1 vaga de garagem.

Possui ainda: sala/dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, com idade física de 09 anos, podendo ser classificado como "1.3.3 - apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo

"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE, DO APARTAMENTO Nº 131 E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI - APARTAMENTO Nº 131



COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE

APARTAMENTO Nº 131

RUA AUGUSTO DOS ANJOS, Nº 225

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 216)

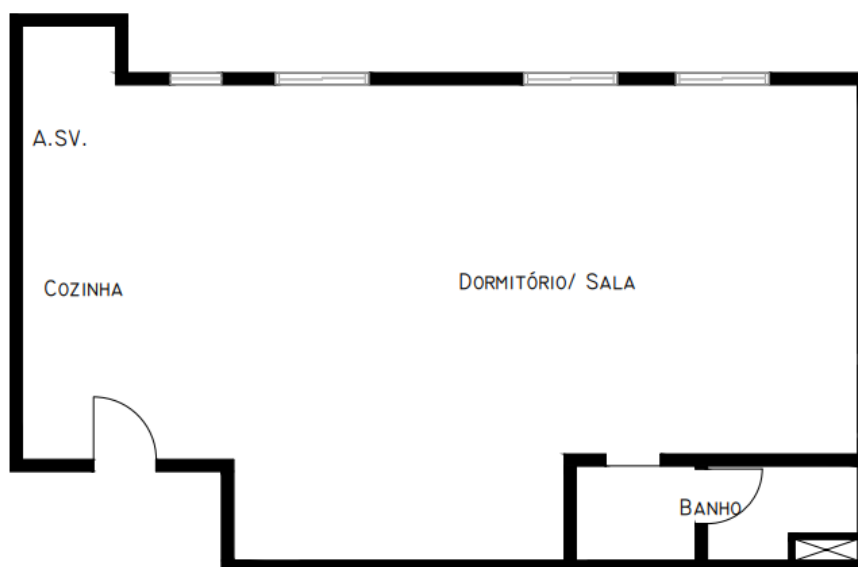
O apartamento nº 216, está localizado no 21º andar do Edifício Residencial I-Gloo Alphaville, situado na Rua Augusto dos Anjos, nº 225, esquina com a Rua Vicente de Carvalho e Avenida Verte Ville, Barueri - São Paulo. Contém área privativa de 61,66 m², área de uso comum não proporcional de 23,44 m², área comum de divisão proporcional de 22,04 m², perfazendo a área total

de 107,14 m², cabendo-lhe a fração de 0,6071%, no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio e o direito ao uso de 1 vaga de garagem.

Possui ainda: sala/dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, com idade física de 09 anos, podendo ser classificado como "1.3.3 - apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE, DO APARTAMENTO Nº 216 E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI - APARTAMENTO Nº 216



COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE

APARTAMENTO Nº 216

RUA AUGUSTO DOS ANJOS, Nº 225

FOTOS 10/11

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



FACHADA.

FOTOS 12/13

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



ENTRADA DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 14/15

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



RAMPA DE ACESSO E VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO TÉRREO.

FOTOS 16/17

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



RAMPA DE ACESSO E VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO 1º SUBSOLO.

FOTOS 18/19

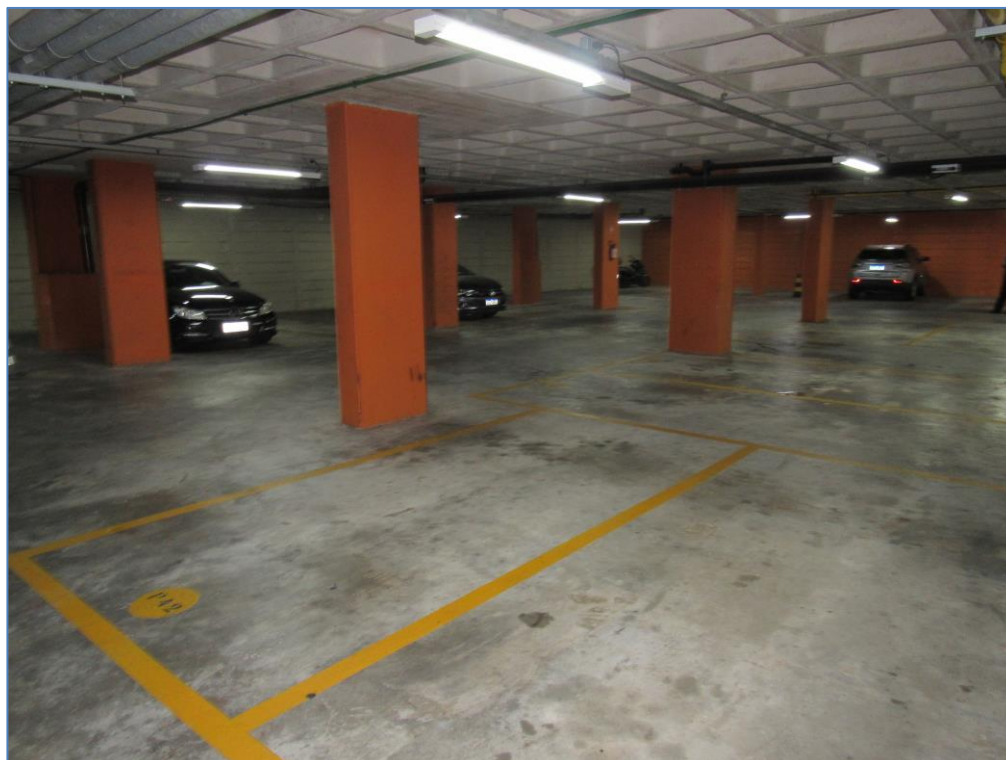
COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO 1º SUBSOLO.

FOTOS 20/21

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



RAMPA DE ACESSO E VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO 2º SUBSOLO.

FOTOS 22/23

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



BICICLETÁRIO E HALL DOS ELEVADORES NO SUBSOLO.

FOTOS 24/25

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



ACESSO DE PEDESTRES.

FOTOS 26/27

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



ÁREA DE DESCANSO E ACESSO AO EDIFÍCIO.

FOTOS 28/29

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



ESPAÇO WORK E SALÃO DE FESTAS.

FOTOS 30/31

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



PLAYGROUND E PISCINA.

FOTOS 32/33

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



ACADEMIA E SOLLARIUM.

FOTOS 34/35

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



HALL DOS ELEVADORES, NO TÉRREO E NO 24º ANDAR.

FOTOS 36/37

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



HALL DOS ELEVADORES E CIRCULAÇÃO NO 17º ANDAR.

FOTO 38

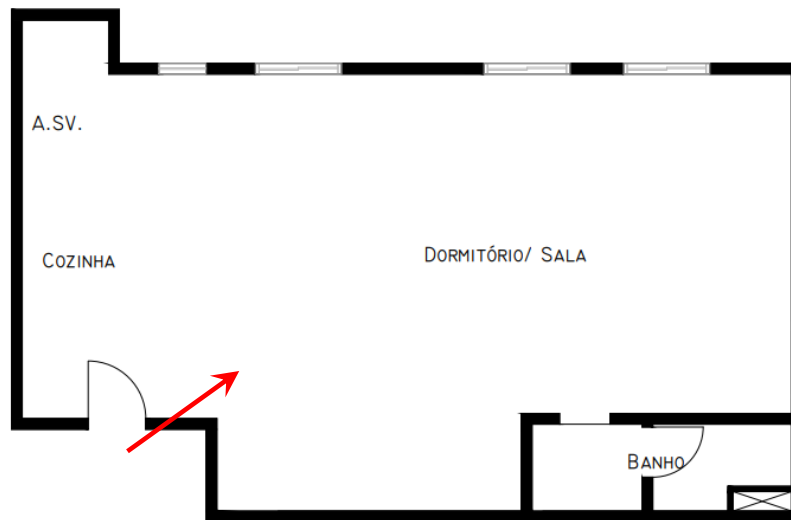
COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO Nº 172.

FOTO 39

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



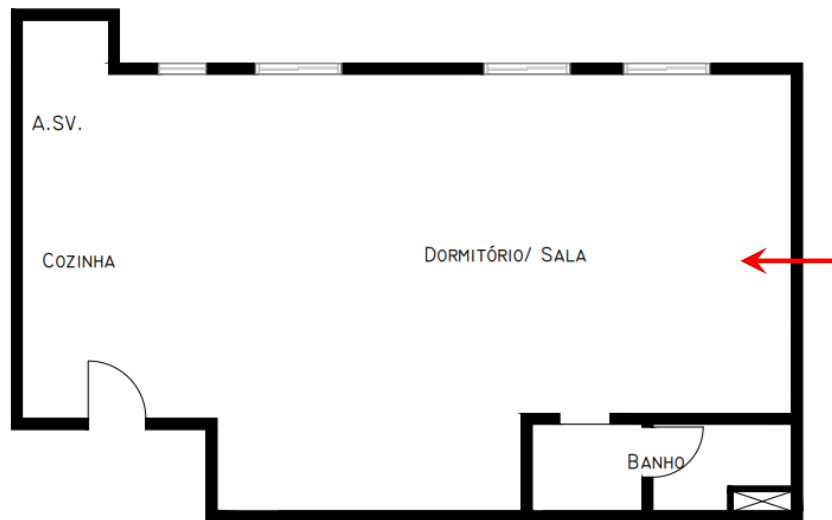
COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 172



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

FOTO 40

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



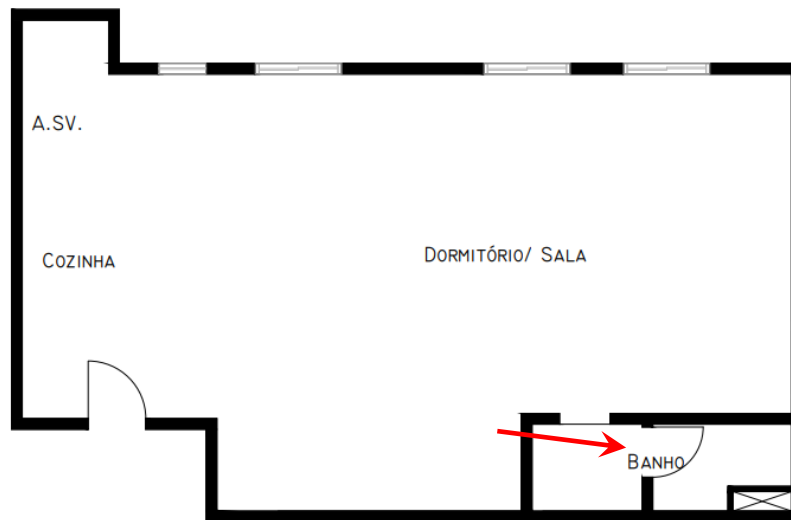
COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 172



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

FOTO 41

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



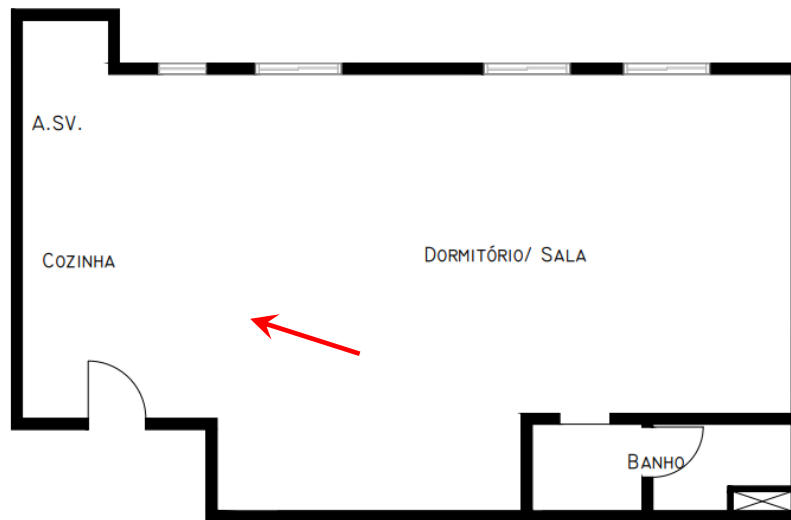
COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 172



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

FOTO 42

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



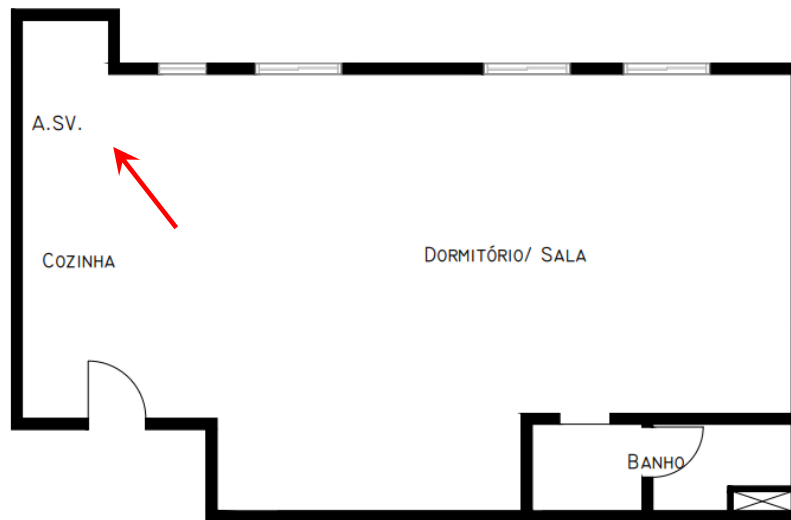
COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 172



COZINHA.

FOTO 43

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 172



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTOS 44/45

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



HALL DOS ELEVADORES E CIRCULAÇÃO NO 13º ANDAR.

FOTO 46

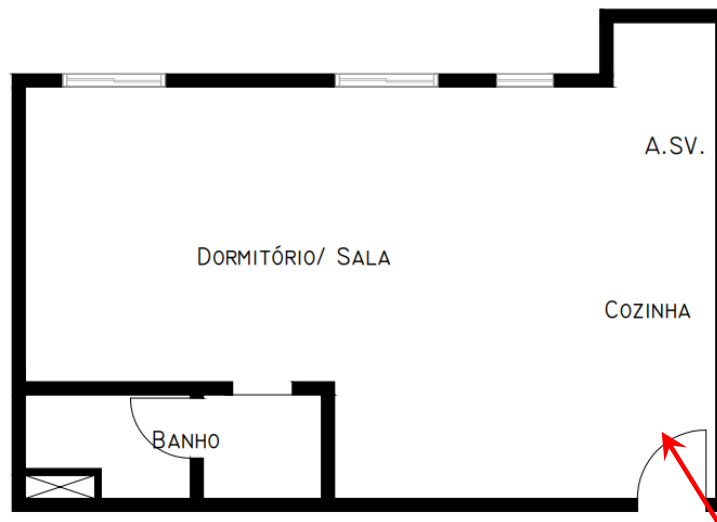
COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO N° 131.

FOTO 47

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 131



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

FOTO 48

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



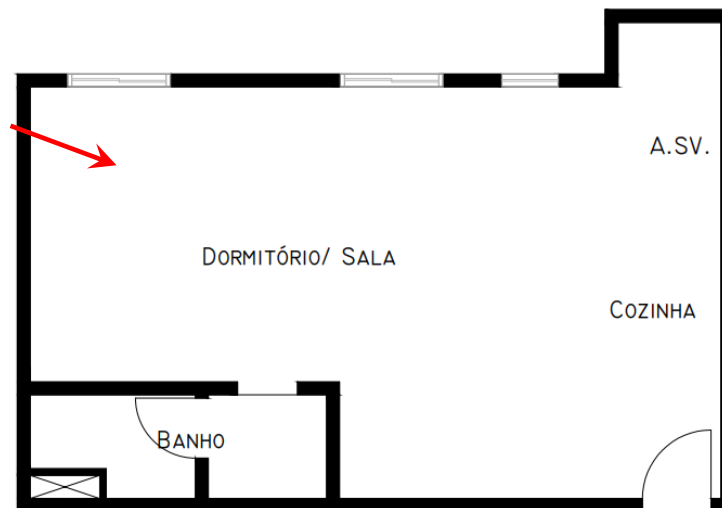
COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 131



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

FOTO 49

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



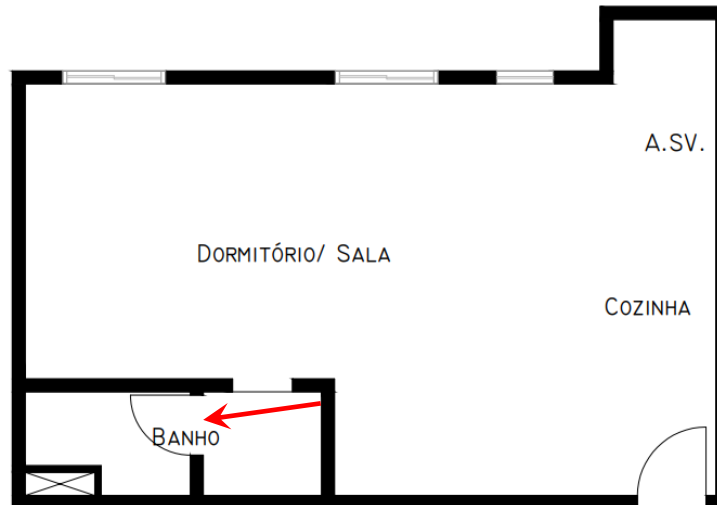
COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 131



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

FOTO 50

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 131



BANHEIRO.

FOTO 51

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 131



COZINHA.

FOTO 52

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 131



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTOS 53/54

COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



HALL DOS ELEVADORES E CIRCULAÇÃO NO 21º ANDAR.

FOTO 55

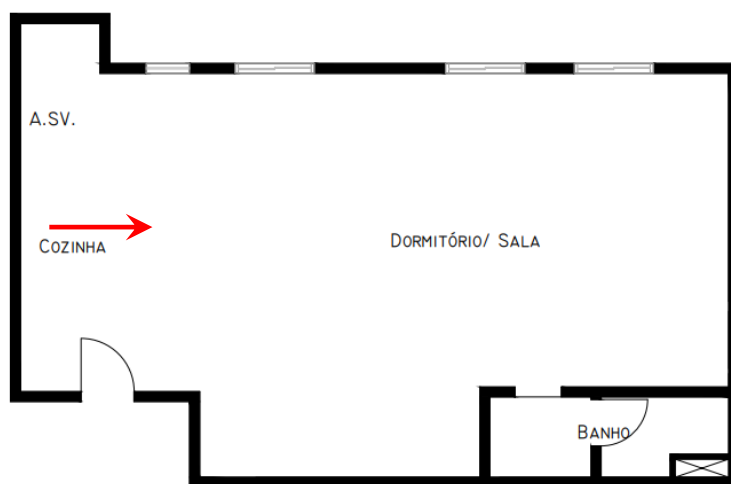
COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE



ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO Nº 216.

FOTO 56

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



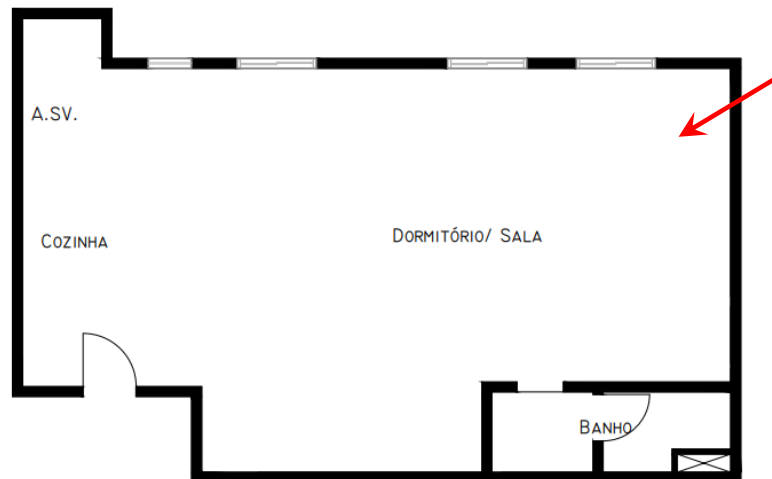
COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 216



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

FOTO 57

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



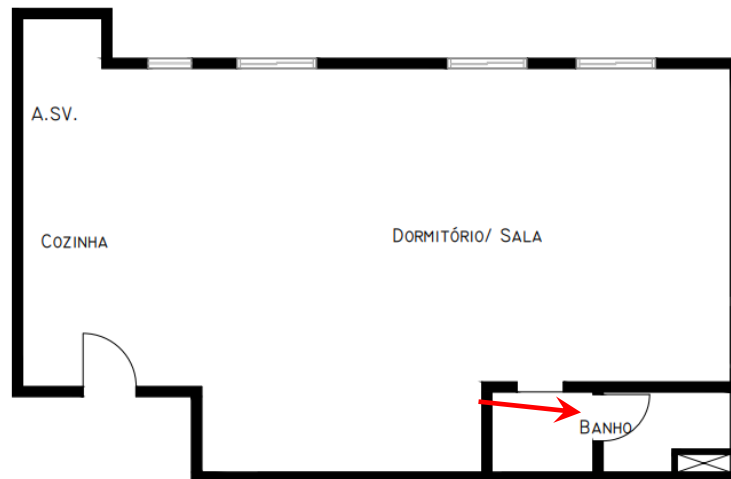
COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 216



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

FOTO 58

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



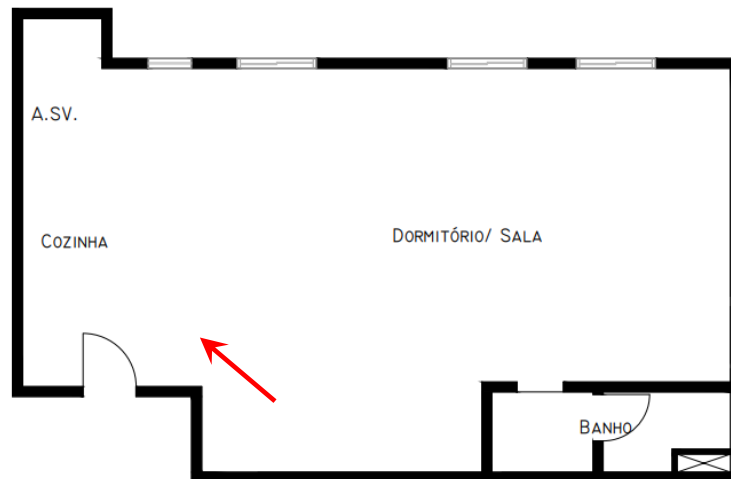
COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 216



BANHEIRO.

FOTO 59

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



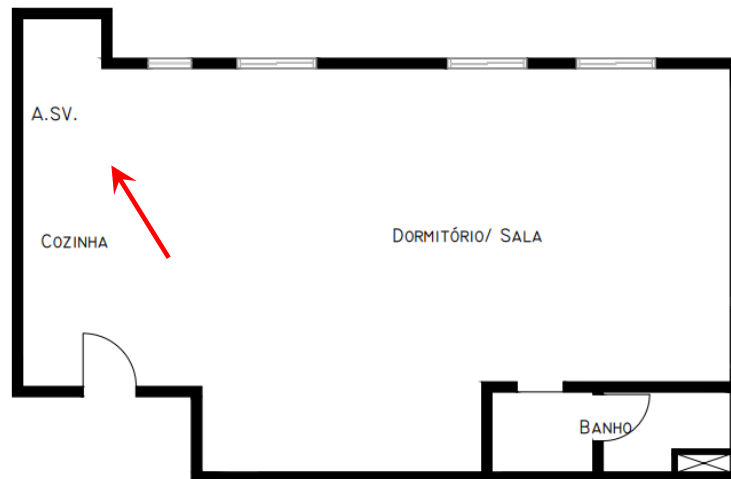
COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 216



COZINHA.

FOTO 60

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



COND. EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE - APTO. Nº 216



ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 15 (quinze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

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

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

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

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

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

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.1.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a **5,075**.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Sem desoneração . R8-N

1.906,94

▼ -0,06%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador
	Com elevador		
		1.1.5 – Padrão Fino	
		1.1.6 – Padrão Luxo	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador
	Com elevador		
		2.1.5 – Padrão Fino	
		2.1.6 – Padrão Luxo	

Padrão	Intervalo de Índices – Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

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

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

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 generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. 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 substituição 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 impermeabilização 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 sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria 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 fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção.

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

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – 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

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%
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

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar Pro" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 172

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

ÁREA PRIVATIVA DO CONJUNTO =	62,92 m ²
ÁREA DA GARAGEM (2 vagas) =	20,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 7.263,92/ m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

$$VI = [62,92 \text{ m}^2 + (20,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 7.263,92 / \text{ m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 529.685,05$$

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL - APARTAMENTO Nº 172:

R\$ 530.000,00

(Quinhentos e trinta mil reais)

OUTUBRO / 2022

4.2 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 131

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

ÁREA PRIVATIVA DO CONJUNTO =	43,20 m ²
ÁREA DA GARAGEM (1 vaga) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 6.540,01/ m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

$$VI = [43,20 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 6.540,01/ \text{ m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 315.228,48$$

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL - APARTAMENTO Nº 131:

R\$ 315.000,00

(Trezentos e quinze mil reais)

OUTUBRO / 2022

4.3 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 216

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma

região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

ÁREA PRIVATIVA DO CONJUNTO =	61,66 m ²
ÁREA DA GARAGEM (1 vaga) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 6.540,01/ m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

$$VI = [61,66 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 6.540,01 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 435.957,07$$

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL - APARTAMENTO Nº 216:

R\$ 436.000,00

(Quatrocentos e trinta e seis mil reais)

OUTUBRO / 2022

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 6.540,01 / \text{m}^2$ (seis mil, quinhentos e quarenta reais e um centavo por quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2022		
SETOR : 24453	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Augusto dos Anjos			NÚMERO : 225		
COMP.: Cond. Ed. Res. I-Gloco Alc			BAIRRO : Barueri		
CEP :			CIDADE : BARUERI - SP		
UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	2.400,00	TESTADA - (cf) m :	60,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,913	IDADE :	9 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	67,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :	67,00				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	1
QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	SUPERIORES :	24
APTO/ANDAR :	8	SUB-SOLOS :	2		
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\$) :	605.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Itacolomy Negócios Imobiliários				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-30269070				
OBSERVAÇÃO :					
AU:	62,00 m² + 1 VAGA - 67,00 m².				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-811,80	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	812,69	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.126,87
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.127,76
		VARIAÇÃO : 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2022
SETOR : 24453 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Augusto dos Anjos NÚMERO : 225
COMP.: Cond. Ed. Res. I-Gloob Alc. BAIRRO : Barueri CIDADE : BARUERI - 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: 2.400,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,913 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 67,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 24 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 2

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\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar - Vendas
CONTATO : TELEFONE : (11)-40201955
OBSERVAÇÃO :
AU: 62,00 m² + 1 VAGA - 67,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

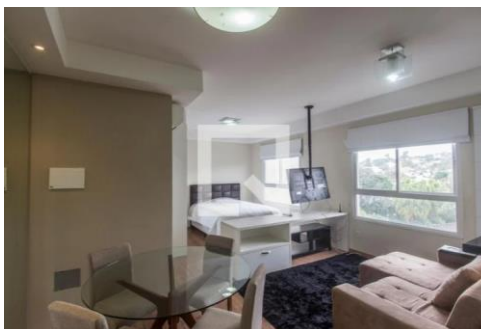
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.447,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -644,07	FT ADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.448,47
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0001
VAGAS 644,78	FT ADICIONAL04 : 0,00	
	FT ADICIONAL05 : 0,00	
	FT ADICIONAL06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2022		
SETOR : 24453 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Augusto dos Anjos	NÚMERO : 225		
COMP.: Cond. Ed. Res. I-Gloco Alc	BAIRRO : Basrueri	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 2.400,00	TESTADA - (cf) m : 60,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 5,075	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,913	IDADE: 9 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 48,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 48,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 24	APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 2
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\$): 400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Quinto Andar - vendas			
CONTATO:	TELEFONE: (11)-40201955		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 43,00 m² + 1 VAGA - 48,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -749,18	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.500,82
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0001
VAGAS 750,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2022	
SETOR : 24453	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Augusto dos Anjos		NÚMERO : 225	
COMP.: Cond. Ed. Res. I-Gloco Alç		BAIRRO : Basrueri	
CEP :	UF : SP	CIDADE : BARUERI - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	2.400,00	TESTADA - (cf) m :	60,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,913	IDADE : 9 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	72,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	72,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	24
		PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2
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\$) : 480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar - vendas		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-40201955		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 62,00 m² + 2 VAGAS - 72,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-599,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.400,66
		VARIAÇÃO : 0,9001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2022		
SETOR : 24453 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Augusto dos Anjos	CIDADE : BARUERI - SP		NÚMERO : 225
COMP. : Cond. Ed. Res. I-Gloob Al	BAIRRO : Barueri		
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 2.400,00	TESTADA - (cf) m : 60,00	PROF. EQUIV. (Pe): 40,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Irregular	ESQUINA : Sim	
TOPOGRAFIA : caldo para os fundos até 5%			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 5,075	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,872	IDADE : 9 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 68,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M²: 68,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 1	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 24	APTO/ANDAR : 8	SUB-SOLOS : 2
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\$) : 535.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar - Vendas		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-40201955		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 63,00 m² + 1 VAGA - 68,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.080,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -474,22	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.314,75
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0330
VAGAS 708,09	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA:	BARUERI - SP - 2022	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	13/10/2022
SETOR:	24453 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL:	0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Rua Augusto dos Anjos	NÚMERO:	225
COMP.:	Cond. Ed. Res. I-Gloco Alç	BAIRRO:	Barueri
CEP:	UF:	CIDADE:	BARUERI - SP
CEP:	UF:	CEP:	UF:
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	2.400,00	TESTADA - (cf) m:	60,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%	PROF. EQUIV. (Pe):	40,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,913	IDADE:	9 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	67,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	67,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	24	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	8	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	490.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Alpha Imóvel Negócios Imobiliários		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-41950195		
OBSERVAÇÃO:			
AU:	62,00 m² + 1 VAGA - 67,00 m².		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

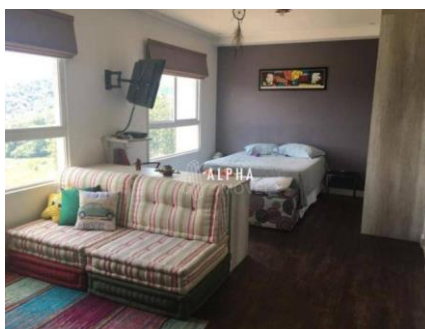
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-657,49	FT ADICIONAL 02:
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:
VAGAS	658,21	FT ADICIONAL 04:
		FT ADICIONAL 05:
		FT ADICIONAL 06:
		VALOR UNITÁRIO:
		HOMOGENEIZAÇÃO:
		VARIAÇÃO:
		6.582,09
		6.582,81
		1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2022		
SETOR : 24453 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Augusto dos Anjos	NÚMERO : 225		
COMP.: Cond. Ed. Res. I-Gloco Alç	BAIRRO : Barueri	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 2.400,00	TESTADA - (cf) m : 60,00	PROF. EQUIV. (Pe): 40,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Irregular	ESQUINA : Sim	
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 5,075	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,872	IDADE : 9 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 48,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M²: 48,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 24	APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 2
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\$) : 380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Alpha Imóvel Negócio imobiliário		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-41950195		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 43,00 m² + 1 VAGA - 48,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.125,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -477,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.360,32
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0330
VAGAS 712,50	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2022	
SETOR : 24453	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Augusto dos Anjos		NÚMERO : 225	
COMP.: Cond. Ed. Res. I-Gloco Alç		CIDADE : BARUERI - SP	
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	2.400,00	TESTADA - (cf) m :	60,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,913	IDADE :	9 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	60,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	60,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	24	APTO/ANDAR :	8
SALÃO DE FESTAS :	1	SUB-SOLOS :	2
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\$) :	550.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	ALpha Star Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-41918884		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 55,00 m² + 1 VAGA - 60,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-824,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	825,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.250,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.250,90
		VARIAÇÃO : 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/10/2022	
SETOR: 24453	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Augusto dos Anjos		NÚMERO: 225	
COMP.: Cond. Ed. Res. I-Gloco Alj		BAIRRO: Barueri	
CIDADE: BARUERI - SP		CIDADE: BARUERI - SP	
CEP:		UF: SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	2.400,00	TESTADA - (cf) m:	60,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caída para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:		Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.		
COEF. PADRÃO:	5,075		
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,913	IDADE:	9 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	55,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	55,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	24	APTO/ANDAR:	8
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	398.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
IMOBILIÁRIA:	Roberta Luna		
CONTATO:	corretor		
TELEFONE:	(11)-947475335		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 50,00 m² + 1 VAGA - 55,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

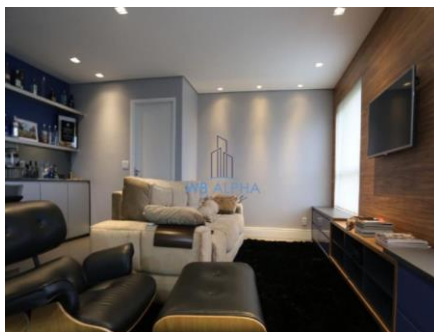
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-650,56	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	651,27	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.512,73
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.513,44
		VARIAÇÃO: 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2022	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/10/2022		
SETOR: 24453 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Augusto dos Anjos	NÚMERO: 225		
COMP.: Cond. Ed. Res. I-Globo Alp	BAIRRO: Barueri	CIDADE: BARUERI - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 2.400,00	TESTADA - (cf) m: 60,00	PROF. EQUIV. (Pe): 40,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Sim	
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 5%			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 5,075	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,913	IDADE: 9 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 68,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 68,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 1 SUITES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 24	APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 2
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\$): 575.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: WB Alpha Imóveis			
CONTATO:	TELEFONE: (11)-968717982		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 63,00 m² + 1 VAGA - 68,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.610,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -760,20	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.611,13
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0001
VAGAS 761,03	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/10/2022		
SETOR: 24453	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Augusto dos Anjos			NÚMERO: 225		
COMP.: Cond. Ed. Res. I-Globo Alpb			CIDADE: BARUERI - SP		
CEP: UF: SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	2.400,00	TESTADA - (cf) m:	60,00	PROF. EQUIV. (Pe):	40,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,913	IDADE:	9 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	67,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:	67,00				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	1	SUITES:	0	W.C.:	1
QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	SUPERIORES:	24
APTO/ANDAR:	8	SUB-SOLOS:	2		
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\$):	499.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Topimóvel.com				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-47507116				
OBSERVAÇÃO:					
AU: 62,00 m² + 1 VAGA - 67,00 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-669,56	FT ADICIONAL02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
VAGAS	670,30	FT ADICIONAL04: 0,00
		FT ADICIONAL05: 0,00
		FT ADICIONAL06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.702,99
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.703,72
		VARIAÇÃO: 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/10/2022	
SETOR: 24453	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Augusto dos Anjos		NÚMERO: 225	
COMP.: Cond. Ed. Res. I-Globo Alj		BAIRRO: Barueri	
CIDADE: BARUERI - SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	2.400,00	TESTADA - (cf) m:	60,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caída para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:		Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,872	IDADE:	9 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	48,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	48,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	1	SUITES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	24	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	8	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	400.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
IMOBILIÁRIA:	Topimóvel.com		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-47505335		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 43,00 m² + 1 VAGA - 48,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-502,29	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	750,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 7.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.747,71
		VARIAÇÃO: 1,0330



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 13			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2022	
SETOR : 24453	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Augusto dos Anjos		NÚMERO : 225	
COMP.: Cond. Ed. Res. I-Gloco Alç		CIDADE : BARUERI - SP	
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	2.400,00	TESTADA - (cf) m :	60,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,913	IDADE : 9 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	48,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	48,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	24	APTO/ANDAR :	8
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	2		
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\$) :	414.500,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Regiana Fatinatti		
CONTATO :	corretor		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-978530020		
AU :	43,00 m² + 1 VAGA - 48,00 m².		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-776,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	777,19	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.771,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.772,73
		VARIAÇÃO : 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/10/2022	
SETOR: 24453	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Augusto dos Anjos		NÚMERO: 225	
COMP.: Cond. Ed. Res. I-Globo Alç		BAIRRO: Barueri	
CIDADE: BARUERI - SP		CEP:	
UF: SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	2.400,00	TESTADA - (cf) m:	60,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:	Norte		
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.		
COEF. PADRÃO:	5,075	CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k):	0,872	IDADE:	9 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	48,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	48,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	24	APTO/ANDAR:	8
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	400.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Ligiane M.		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-987773394		
OBSERVAÇÃO:	AU: 43,00 m² + 1 VAGA - 48,00 m².		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-502,29	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	750,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 7.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.747,71
		VARIAÇÃO: 1,0330



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/10/2022
SETOR: 24453 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Augusto dos Anjos NÚMERO: 225
COMP.: Cond. Ed. Res. I-Globo Alç. BAIRRO: Barueri CIDADE: BARUERI - 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: 2.400,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,913 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 48,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 24 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 2

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 (RS): 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: Luiz Antônio Madio

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-994654373

OBSERVAÇÃO:

AU: 43,00 m² + 1 VAGA - 48,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-786,64	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	787,50	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 7.875,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.875,86
		VARIAÇÃO: 1,0001



Homogeneizações - apartamento nº 172

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Augusto dos Anjos, 225 - Apto. 172 DATA: 13/10/2022
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR: 0,8
OBSERVAÇÃO:
AU: 62,92 m² + 2 VAGAS - 72,92 m².

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 9 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

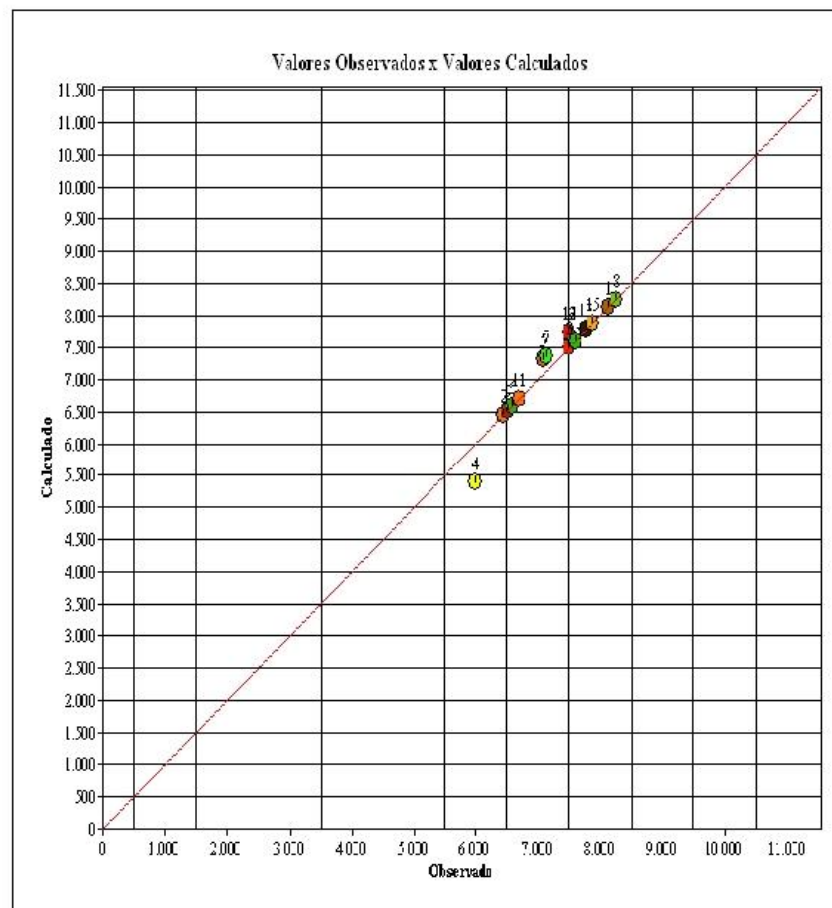
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Augusto dos Anjos, 225	8.126,87	8.127,76	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Augusto dos Anjos, 225	6.447,76	6.448,47	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Augusto dos Anjos, 225	7.500,00	7.500,82	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Augusto dos Anjos, 225	6.000,00	5.400,66	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Augusto dos Anjos, 225	7.080,88	7.314,75	1,0330
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Augusto dos Anjos, 225	6.582,09	6.582,81	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Augusto dos Anjos, 225	7.125,00	7.360,32	1,0330
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Augusto dos Anjos, 225	8.250,00	8.250,90	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Augusto dos Anjos, 225	6.512,73	6.513,44	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Augusto dos Anjos, 225	7.610,29	7.611,13	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Augusto dos Anjos, 225	6.702,99	6.703,72	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Augusto dos Anjos, 225	7.500,00	7.747,71	1,0330
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Augusto dos Anjos, 225	7.771,88	7.772,73	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Augusto dos Anjos, 225	7.500,00	7.747,71	1,0330
<input checked="" type="checkbox"/> 15	Rua Augusto dos Anjos, 225	7.875,00	7.875,86	1,0001

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.126,87	8.127,76
2	6.447,76	6.448,47
3	7.500,00	7.500,82
4	6.000,00	5.400,66
5	7.080,88	7.314,75
6	6.582,09	6.582,81
7	7.125,00	7.360,32
8	8.250,00	8.250,90
9	6.512,73	6.513,44
10	7.610,29	7.611,13
11	6.702,99	6.703,72
12	7.500,00	7.747,71
13	7.771,88	7.772,73
14	7.500,00	7.747,71
15	7.875,00	7.875,86

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Augusto dos Anjos 225 Cond. Ed. Res. I-Gloco Alphaville Barueri SAO Data : 13/10/2022
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 2.400,00 Edificação m² : 72,92 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.239,03
 Desvio Padrão : 670,11
 - 30% : 5.067,32
 + 30% : 9.410,74

Coefficiente de Variação : 9,2600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.263,92
 Desvio Padrão : 778,64
 - 30% : 5.084,74
 + 30% : 9.443,09

Coefficiente de Variação : 10,7200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.263,92

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.263,92000

VALOR TOTAL (R\$): 529.685,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.993,52

INTERVALO MÍNIMO : 6.993,51

INTERVALO MÁXIMO : 7.534,32

INTERVALO MÁXIMO : 7.534,33

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Homogeneizações - apartamento nº 131

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Augusto dos Anjos, nº 225 - Apto. 131 DATA : 13/10/2022
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO :
AU: 43,20 m² + 1 VAGA - 48,20 m².

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 9 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

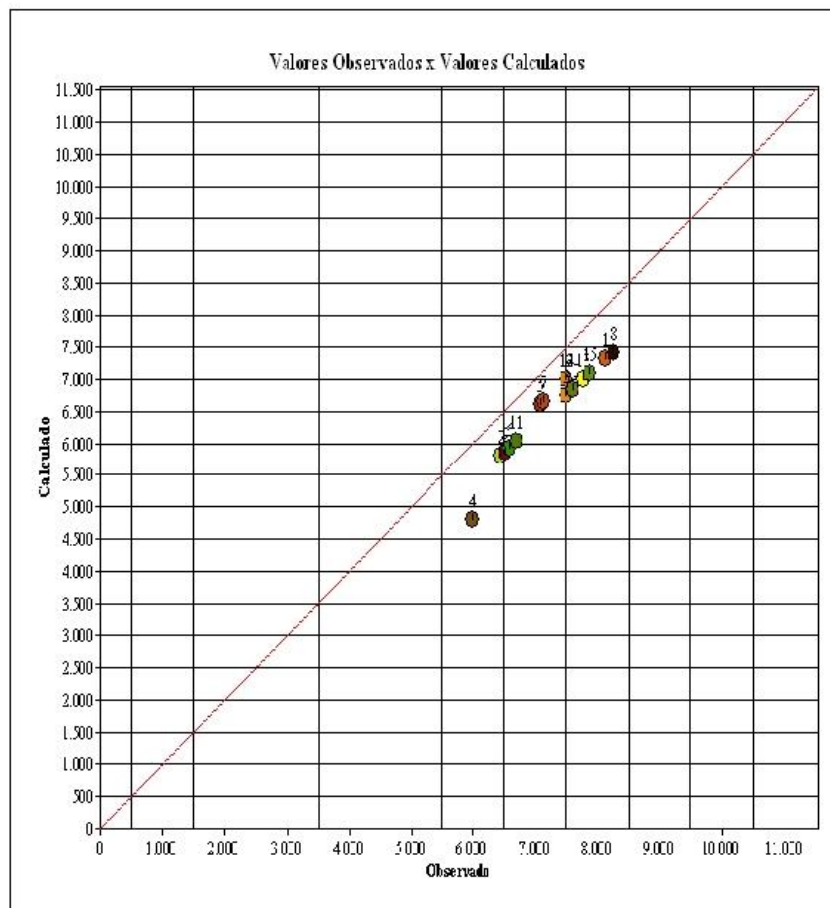
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Augusto dos Anjos ,225	8.126,87	7.315,07	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Augusto dos Anjos ,225	6.447,76	5.803,69	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.500,00	6.750,82	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Augusto dos Anjos ,225	6.000,00	4.800,66	0,8001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.080,88	6.606,66	0,9330
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Augusto dos Anjos ,225	6.582,09	5.924,60	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.125,00	6.647,82	0,9330
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Augusto dos Anjos ,225	8.250,00	7.425,90	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Augusto dos Anjos ,225	6.512,73	5.862,17	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.610,29	6.850,10	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Augusto dos Anjos ,225	6.702,99	6.033,42	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.500,00	6.997,71	0,9330
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.771,88	6.995,54	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.500,00	6.997,71	0,9330
<input checked="" type="checkbox"/> 15	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.875,00	7.088,36	0,9001

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.126,87	7.315,07
2	6.447,76	5.803,69
3	7.500,00	6.750,82
4	6.000,00	4.800,66
5	7.080,88	6.606,66
6	6.582,09	5.924,60
7	7.125,00	6.647,82
8	8.250,00	7.425,90
9	6.512,73	5.862,17
10	7.610,29	6.850,10
11	6.702,99	6.033,42
12	7.500,00	6.997,71
13	7.771,88	6.995,54
14	7.500,00	6.997,71
15	7.875,00	7.088,36

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Augusto dos Anjos 225 Cond. Ed. Res. I-Gloco Alphaville Barueri SAO Data : 13/10/2022
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 2.400,00 Edificação m² : 48,20 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.239,03
 Desvio Padrão : 670,11
 - 30% : 5.067,32
 + 30% : 9.410,74

Coefficiente de Variação : 9,2600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.540,01
 Desvio Padrão : 713,73
 - 30% : 4.578,01
 + 30% : 8.502,02

Coefficiente de Variação : 10,9100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.540,01
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.540,01000

VALOR TOTAL (R\$): 315.228,48

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.292,15
 INTERVALO MÁXIMO : 6.787,87

INTERVALO MÍNIMO : 6.292,15
 INTERVALO MÁXIMO : 6.787,87

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Homogeneizações - apartamento nº 216

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Augusto dos Anjos, nº 225 - Apto. 216 DATA : 13/10/2022
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO :
AU: 61,66 m² + 1 VAGA = 66,66 m².

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 9 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

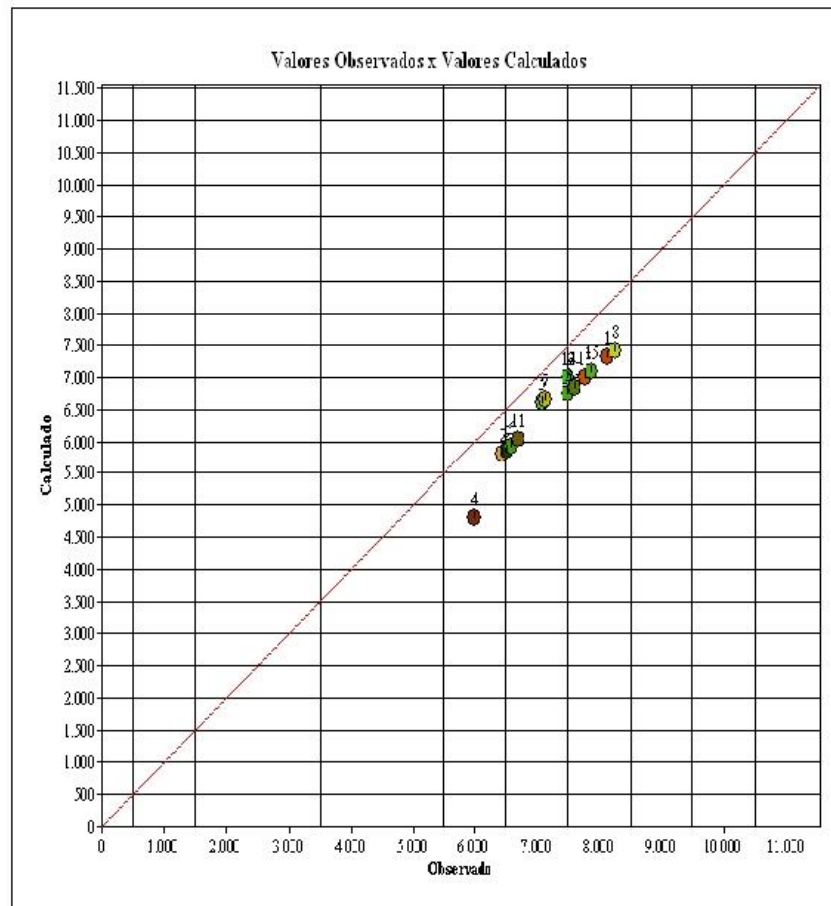
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Augusto dos Anjos ,225	8.126,87	7.315,07	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Augusto dos Anjos ,225	6.447,76	5.803,69	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.500,00	6.750,82	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Augusto dos Anjos ,225	6.000,00	4.800,66	0,8001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.080,88	6.606,66	0,9330
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Augusto dos Anjos ,225	6.582,09	5.924,60	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.125,00	6.647,82	0,9330
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Augusto dos Anjos ,225	8.250,00	7.425,90	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Augusto dos Anjos ,225	6.512,73	5.862,17	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.610,29	6.850,10	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Augusto dos Anjos ,225	6.702,99	6.033,42	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.500,00	6.997,71	0,9330
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.771,88	6.995,54	0,9001
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.500,00	6.997,71	0,9330
<input checked="" type="checkbox"/> 15	Rua Augusto dos Anjos ,225	7.875,00	7.088,36	0,9001

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.126,87	7.315,07
2	6.447,76	5.803,69
3	7.500,00	6.750,82
4	6.000,00	4.800,66
5	7.080,88	6.606,66
6	6.582,09	5.924,60
7	7.125,00	6.647,82
8	8.250,00	7.425,90
9	6.512,73	5.862,17
10	7.610,29	6.850,10
11	6.702,99	6.033,42
12	7.500,00	6.997,71
13	7.771,88	6.995,54
14	7.500,00	6.997,71
15	7.875,00	7.088,36

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Augusto dos Anjos 225 Cond. Ed. Res. I-Gloco Alphaville Barueri BARUERI Data : 13/10/2022

Cliente : Avaliação

Área terreno m² : 2.400,00

Edificação m² : 66,66

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.239,03

Desvio Padrão : 670,11

- 30% : 5.067,32

+ 30% : 9.410,74

Coefficiente de Variação : 9,2600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.540,01

Desvio Padrão : 713,73

- 30% : 4.578,01

+ 30% : 8.502,02

Coefficiente de Variação : 10,9100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.540,01

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.540,01000

VALOR TOTAL (R\$): 435.957,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.292,15

INTERVALO MÍNIMO : 6.292,15

INTERVALO MÁXIMO : 6.787,87

INTERVALO MÁXIMO : 6.787,87

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO**, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO I-GLOO ALPHAVILLE**, em face de **ARAM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTROS**, correspondem a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 167.264, do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri
Apartamento nº 172 - Condomínio I-Gloo Alphaville - 2 vagas de garagem
Rua Augusto dos Anjos, nº 225, Barueri - SP
R\$ 530.000,00 (*Quinhentos e trinta mil reais*)
Base: OUTUBRO / 2022

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 167.231, do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri
Apartamento nº 131 - Condomínio I-Gloo Alphaville - 1 vaga de garagem
Rua Augusto dos Anjos, nº 225, Barueri - SP
R\$ 315.000,00 (*Trezentos e quinze mil reais*)
Base: OUTUBRO / 2022

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (3):

Matrícula nº 167.300, do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri
Apartamento nº 216 - Condomínio I-Gloo Alphaville - 1 vaga de garagem
Rua Augusto dos Anjos, nº 225, Barueri - SP
R\$ 436.000,00 (*Quatrocentos e trinta e seis mil reais*)
Base: OUTUBRO / 2022

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 92 (noventa e duas) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 18 de outubro de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D