

**EXMO. SRA. DR. JUIZA DE DIREITO DA 33ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO nº 1082089-35.2015.8.26.0100

GERSON NICOLAU PALMA, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **Ação Execução de Título Extrajudicial** que **Banco Indusval S.A** move contra **Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, vem mui respeitosamente à presença de **V. Exa.**, no cumprimento de sua honrosa missão apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CAPÍTULO I

I. – PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado de venda dos terrenos de matrículas nºs 99815 e 99833, localizados no Condomínio Tijuco-pava Balneário, no bairro Prainha Branca - Guarujá - SP, na **Ação Execução de Título Extrajudicial** que **BANCO INDUSVAL S.A** move contra **CONDE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, perante a 33ª Vara Cível do Foro Central, Comarca da Capital, Processo nº 1082089-35.2015.8.26.0100

Nomeado Jurisperito na lide fls.287 dos autos, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a demanda focalizada e que submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

CAPÍTULO II

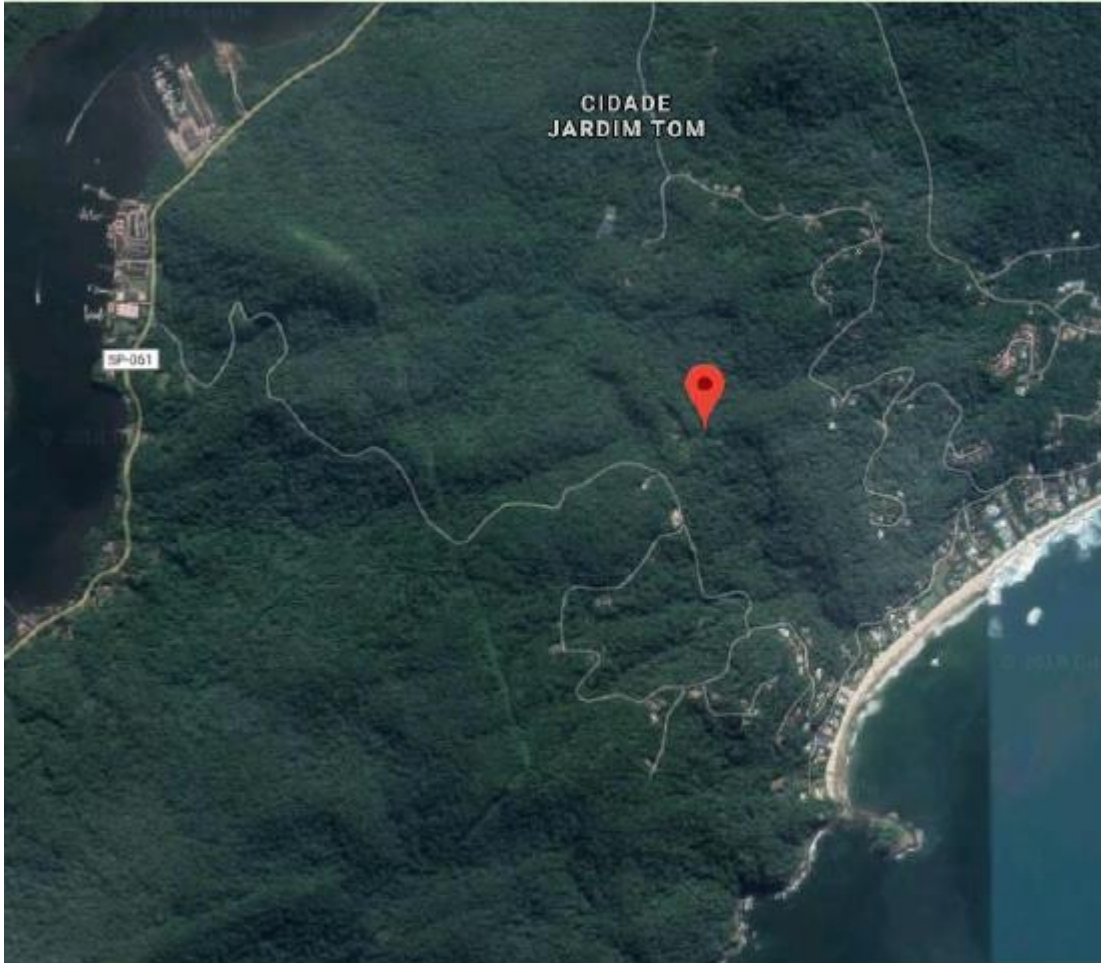
II. – VISTORIA.

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria aos terrenos objeto da lide, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita elucidação da controvérsia.

II.1. – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O objetivo do presente laudo é a determinação dos valores de venda dos terrenos situado no loteamento Condomínio Tijuco-pava, quadra 36 - lote 04 e quadra 12- lote 1H, no bairro Balneário Prainha Branca, no município de Guarujá, no Estado de São Paulo.

Tudo conforme configurado em recorte do **"GOOGLE"**, juntado em folha que se segue:



Vista área da localização do condomínio no qual os terrenos são objetos da lide.

II.2.- DESCRIÇÃO

II.2.1.- DO LOCAL

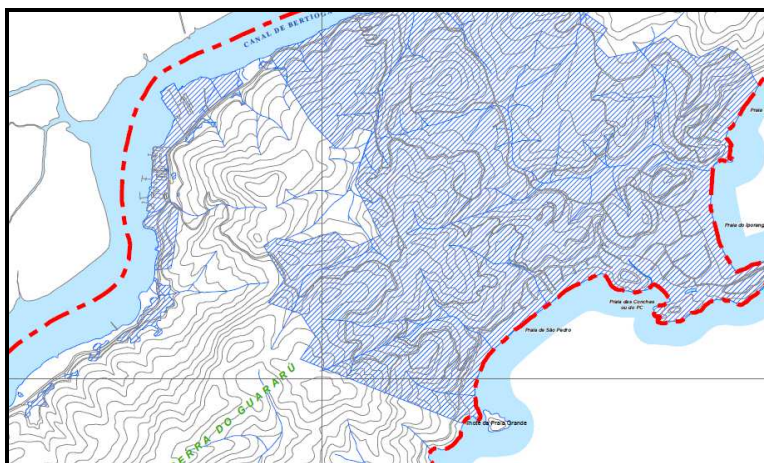
Os terrenos avaliados são compostos basicamente por uma área livres e estão localizados no Condomínio Tijucopava Balneário, no bairro Prainha Branca, possuindo todos os melhoramentos públicos e fácil acesso, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como a Estrada de Pernambuco e a praia de Iporanga.

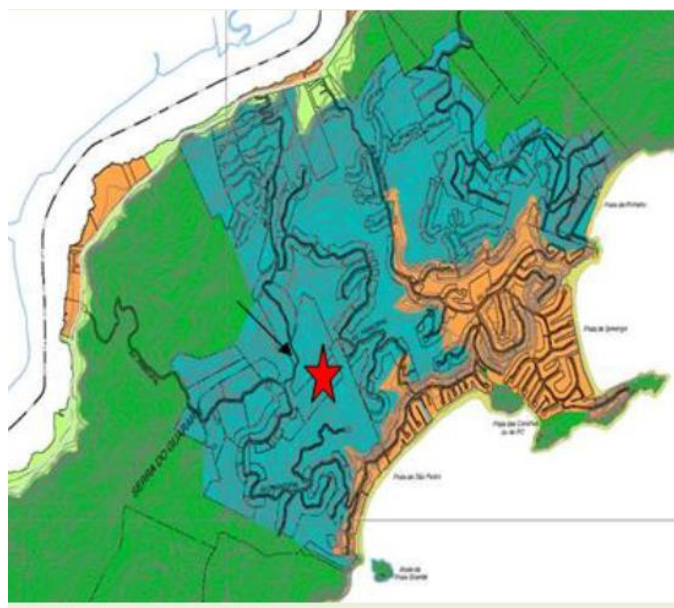
O comércio na região é bom, sendo farto o transporte coletivo para a região central do município e bairros periféricos.

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua Principal	Dupla	08,00 m	Uma	Sinuoso	Paralelepípedo	Não	Sim	Sim

Uso Predominante:	Urbano, Residencial.
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Alto
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Água, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia / Sarjeta, Gás Encanado, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais, Arborização e Jardins.
Transportes Coletivos:	Ônibus.
Equipamentos Comunitários:	Lazer, Segurança.
Intensidade de Tráfego:	Baixo
Nível de Escoamento:	Regular
Principais Pólos de Influência:	Praias do Guarujá, Bertioga e Riviera de São Lourenço
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Arioaldo de Almeida de Viana.
Observações:	Praia de São Pedro

II.3.2.- ZONEAMENTO





LEGENDA

MACROZONA URBANA

- URBANIZAÇÃO QUALIFICADA
- QUALIFICAÇÃO URBANA
- REESTRUTURAÇÃO URBANA
- RECUPERAÇÃO URBANA

MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

- PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
- RECUPERAÇÃO AMBIENTAL
- DESENVOLVIMENTO COMPATÍVEL
- ■ OCUPAÇÃO DIRIGIDA
- SETOR DA ORLA
- SETOR RURAL

Trata-se de uma zona de baixa densidade com preservação ambiental.

II.3.3.1. – ÁREA DO IMÓVEL EM QUESTÃO

Matricula: 99815

Imóvel: Lote nº 04 da quadra nº 36 Do loteamento denominado BALNEÁRIO PRAINHA BRANCA 1ª fase ou 1ª etapa situado nessa cidade município e Comarca de Guarujá-SP medindo 42,00 metro em linha sinuosa de frente para a rua principal por 60,00 metros da frente aos Fundos do lado direito de quem da referida rua olha para o mesmo, confrontando com o lote nº 03 do lado esquerdo mede 45,00 metros, confrontando com o lote nº 05 tendo nos fundos 41,00 metros confrontando com o lote nº 02 da quadra nº 36 encerrando a área total de 2.131,00 metros quadrados estando o referido imóvel sujeita as condições restritivas impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento.

Matricula: 99833

Imóvel: Lote nº 1H da Quadra nº 12, do loteamento denominado BALNEÁRIO PRAINHA BRANCA, 2ª FASE ou 2ª ETAPA, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, que assim se descreve: a divisa do lote começa num ponto localizado no alinhamento da Rua Principal, onde inicia a divisa do Lote nº 1F da Quadra nº 12, seguindo deste ponto numa linha reta de 214,50 metros pelo alinhamento do Lote nº 1F; daí deflete à esquerda confrontando com a divisa do Lote nº 1G da Quadra nº 12 numa distância de 150,10 metros até chegar na divisa do Lote nº 05 da Quadra nº 44, deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando o alinhamento de fundos do Lote nº 05 da Quadra nº 44 por 57,00 metros; daí deflete à direita e segue

acompanhando o alinhamento lateral direito do Lote n.º 05 da Quadra n.º 44, por 58,00 metros até encontrar a Rua Principal, daí deflete à esquerda e segue no alinhamento da Rua Principal até chegar na divisa do Lote n.º 01 da Quadra n.º 47, numa distância de 227,50 metros em 04 (quatro) segmentos 35,00 metros, 46,40 metros, 23,40 metros mais 122,70 metros, deflete à esquerda e segue pelo alinhamento lateral esquerdo do Lote n.º 01 da Quadra n.º 47, na distância de 52,00 metros; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento de fundos do Lote n.º 01 da Quadra n.º 47 na distância de 37,00 metros; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento lateral direito do Lote n.º 01 da Quadra n.º 47, na distância de 58,00 metros, até atingir o ponto inicial da descrição, encerrando a área de 20.000,00 metros quadrados, estando o referido imóvel sujeito às condições restritivas, impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento.

CAPÍTULO III

III. -1- REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



Acesso a portaria.



Vista da entrada do Condomínio Tijucopava, no bairro Balneário Prainha Branca, no qual os terrenos fazem parte.



Vista de uns dos terrenos e da quadra onde se localiza o mesmo.



Vista do terreno e da quadra onde se localiza



Vista do terreno e da quadra onde se localiza



Vista do terreno e da quadra onde se localiza



terreno e quadra onde se localiza



Vista geral do condomínio



Vista geral do condomínio



Vista geral do condomínio

CAPÍTULO IV

IV. – MÉTODO COMPARATIVO

IV.1. – APURAÇÃO DO VALOR DE VENDA DOS TERRENOS EM ESTUDO

Para a apuração do valor de venda dos terrenos avaliando, observado os ditames preconizados pela metodologia dita comparativa, o signatário efetuou uma análise acurada de 5 (cinco) elementos comparativos, sendo todos situados na mesma região geoeconômica e com Índice Fiscal dentro da faixa permitida.

Todos os elementos foram homogeneizados, conforme critérios consagrados preconizados pela metodologia comparativa direta, a saber:

- ATUALIZAÇÃO

Todos os elementos foram estudados para a data da avaliação **Julho/2019**.

- TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2., por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento de mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na " Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

- LOCALIZAÇÃO

Pôr coerência com os métodos tradicionais de avaliação, a localização é uma característica que influi exclusivamente no valor do terreno, baseando-se na transposição dos índices dos Mapas Fiscais da Municipalidade.

- TOPOGRAFIA

Os elementos Comparativos foram analisados de acordo com a sua topografia, comparando-os com o terreno avaliando.

IV.2. - AVALIAÇÃO DO TERRENO MATRÍCULA 99.815 – QUADRA 36 – LOTE 04 – CONDOMÍNIO TIJUCOPAVA – BALNEÁRIO – PRAINHA – GUARUJÁ - COM UMA ÁREA TOTAL DE 2.131,00 M²

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2019		<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/07/2019	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUAMÉXICO		NÚMERO : S/N	
COMP.: COND. TIJUCOPAVAL	BAIRRO : BALNEARIO PRAINHA BRANCA - GUARUJÁ		ADE : GUARUJA - 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) m ² :	2.050,00	TESTADA - (cf) m	1,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	2.050,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
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\$) : 850.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	FACTUAL IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. JULIO		TELEFONE : (13)-33534000
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06		
		VALOR UNITÁRIO :	373,17
		HOMOGENEIZAÇÃO :	396,49
		VARIAÇÃO :	1,0625
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/07/2019		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUAPROPRIA			NÚMERO : S/N		
COMP.: COND. TIJUCOPAVAL		BAIRRO : BALNEARIO PRINHA BRANCA - GUARUJÁ ADE : GUARUJA - 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:	1.805,00	TESTADA - (cf) m	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1.805,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					
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 :	VERDE MAR IMÓVEIS				
CONTATO :	SR. CESAR		TELEFONE : (13)-33578000		
O B S E R V A Ç Ã O :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	199,45
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	211,91
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0625
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,06				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/07/2019		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA PROPRIA			NÚMERO : S/N		
COMP. : COND. TIJUCOPAVAL		BAIRRO : BALNEARIO PRINHA BRANCA - GUARUJÁ		ADE : GUARUJA - 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:	1.600,00	TESTADA - (cf) m	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1.600,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
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\$) : 410.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	VERANO IMÓVEIS				
CONTATO :	SR. JASON		TELEFONE : (13)-33959770		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	230,63
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	245,04
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0625
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,06				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/07/2019		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA PROPRIA			NÚMERO : S/N		
COMP.: COND. TIJUCOPAVA	BAIRRO : BALNEARIO PRAINHA BRANCA - GUARUJÁ		ADE : GUARUJA - 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:	2.050,00	TESTADA - (cf) m	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	2.050,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive acima de 20%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
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\$) : 800.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	CASA BELLA IMÓVEIS				
CONTATO :	SR. JOSÉ NASCIMENTO			TELEFONE : (13)-33538889	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	351,22
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	351,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/07/2019	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PROPRIA		NÚMERO : S/N	
COMP.: COND. TIJUCOPAVAL	BAIRRO : BALNEARIO PRAINHA BRANCA - GUARUJÁ	ADE : GUARUJA - 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:	2.050,00	TESTADA - (cf) m	1,00
PROF. EQUIV. (Pe):	2.050,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :	em aclive acima de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
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\$) : 800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CASA BELLA IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. JOSÉ NASCIMENTO	TELEFONE : (13)-33538889	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	351,22
		HOMOGENEIZAÇÃO :	351,22
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/07/2019		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUAPROPRIA			NÚMERO : S/N		
COMP.: COND. TIJUCOPAVA	BAIRRO : BALNEARIO PRAINHA BRANCA - GUARUJÁ		ADE : GUARUJA - 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:	2.000,00	TESTADA - (cf) m	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	2.000,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
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 :	IMÓVEIS DE LUXO				
CONTATO :	SR. ALVARO			TELEFONE : (13)-992361854	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	216,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	229,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0625
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,06				

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : TIJUCOPAVAL

DATA : 18/07/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - GUARUJA - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	1,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em acliv e acima de 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

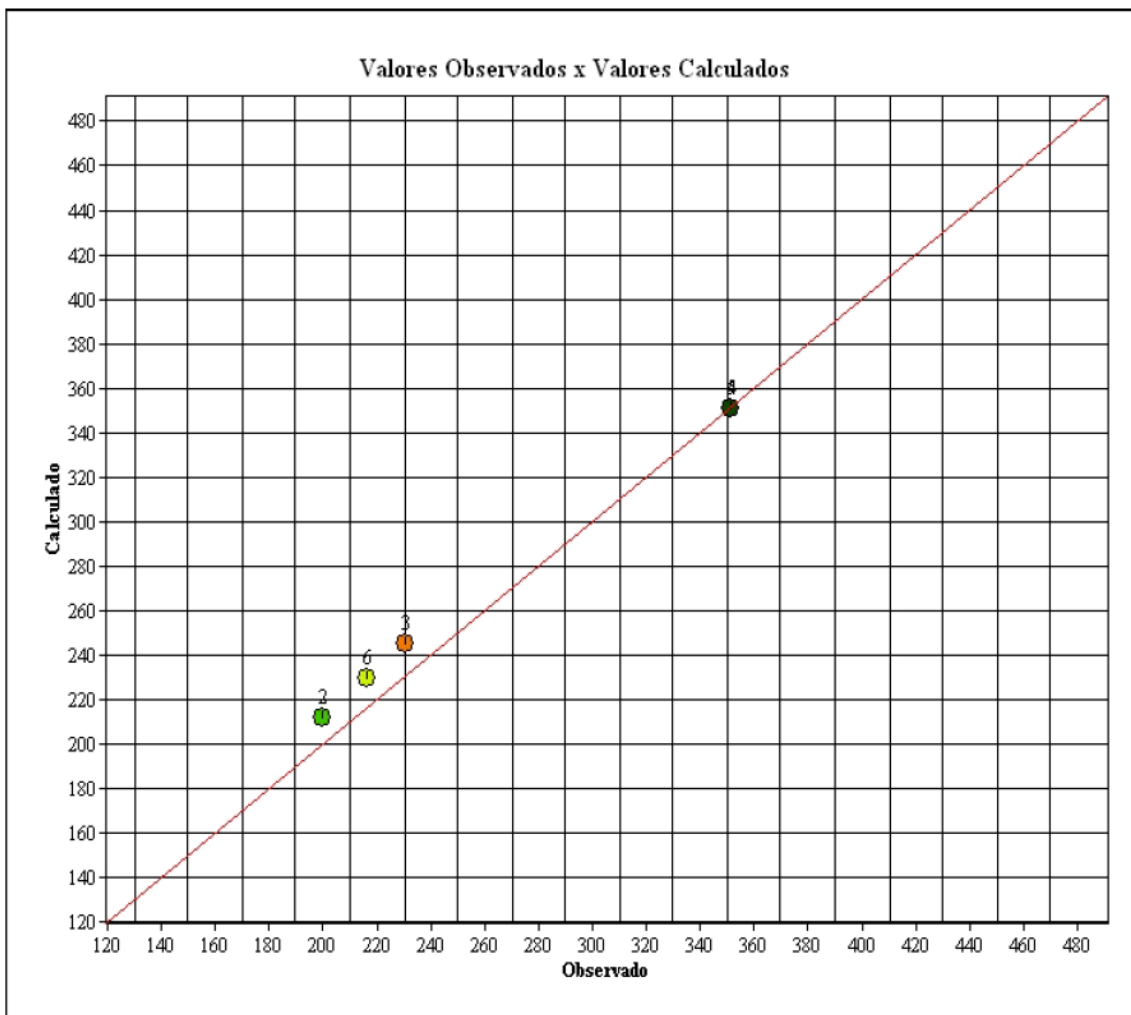
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input type="checkbox"/> 1	RUA MEXICO ,S/N	373,17	396,49	1,0625	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA PROPRIA ,S/N	199,45	211,91	1,0625	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA PROPRIA ,S/N	230,63	245,04	1,0625	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA PROPRIA ,S/N	351,22	351,22	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA PROPRIA ,S/N	351,22	351,22	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA PROPRIA ,S/N	216,00	229,50	1,0625	1,0003

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	373,17	396,49
2	199,45	211,91
3	230,63	245,04
4	351,22	351,22
5	351,22	351,22
6	216,00	229,50

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : QUADRA 36, LOTE 04 S/N COND. TIJUCOPAVA PRAINHA BRANCA SAO Data : 18/07/2019
 Cliente : TIJUCOPAVA
 Área m² : 2.131,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 269,70
 Desvio Padrão : 75,23
 - 30% : 188,79
 + 30% : 350,61

Coefficiente de Variação : 27,8900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 277,78
 Desvio Padrão : 68,06
 - 30% : 194,44
 + 30% : 361,11

Coefficiente de Variação : 24,5000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		7
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input 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 fatores	<input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 277,78

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 277,78000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 591.944,68

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 231,12

INTERVALO MÍNIMO : 226,23

INTERVALO MÁXIMO : 324,44

INTERVALO MÁXIMO : 329,33

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

VT = R\$ 591.944,68/JULHO/2019
(QUINHENTOS E NOVENTA E UM MIL NOVECENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS)

IV.3. - AVALIAÇÃO DO TERRENO MATRÍCULA 99.833 – QUADRA 12 – LOTE 1 H – CONDOMÍNIO TIJUCOPAVA – BALNEÁRIO – PRAINHA BRANCA – GUARUJÁ - COM UMA ÁREA TOTAL DE 20000,00 M²

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua Principal	Dupla	08,00 m	Uma	Sinuoso	Paralelepípedo	Não	Sim	Sim

Matricula Numero	Área (m ²)	Cartorio
99.833	20.000,00	Registro de Imóveis de Guarujá - São Paulo

Tipo do Imóvel	Terreno
Proprietário	Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Endereço	Quadra 12, Lote 1H - Condomínio Tijucopava
Bairro	Balneário Prainha Branca
Município	Guarujá
Estado	São Paulo

O imóvel objeto desta avaliação está situado no mesmo condomínio Tijucopava, vizinho ao Iporanga, cujo acesso é comum entre ambos.

Este Condomínio dá acesso às praias de São Pedro e Iporanga, praias estas com grandes destaques pela segurança e privacidade, uma vez que há o controle e o acompanhamento pela portaria.

- COMPARATIVO CONCLUSO: cognominado aquele resultante da análise do comparativo arrolado, a saber:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/07/2019	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MEXICO		NÚMERO : S/N	
COMP.: COND. TIJUCOPAVAL	BAIRRO : BALNEARIO PRAINHA BRANCA - GUARUJÁ		ADE : GUARUJA - 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:	2.050,00	TESTADA - (cf) m	1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 2.050,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
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\$) : 850.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	FACTUAL IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. JULIO		TELEFONE : (13)-33534000
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 248,78
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 279,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,1250
FRENTES MÚLTIP LAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,13		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/07/2019
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PROPRIA NÚMERO : S/N
 COMP.: COND. TIJUCOPAVA BAIRRO : BALNEARIO PRAINHA BRANCA - GUARUJÁ ADE : GUARUJA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.805,00 TESTADA - (cf) m 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1.805,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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 : VERDE MAR IMÓVEIS
 CONTATO : SR. CESAR TELEFONE : (13)-33578000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 132,96
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 149,58
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1250
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0009
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,13	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/07/2019	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PROPRIA		NÚMERO : S/N	
COMP.: COND. TIJUCOPAVAL	BAIRRO : BALNEARIO PRAINHA BRANCA - GUARUJÁ	ADE : GUARUJA - 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:	1.600,00	TESTADA - (cf) m	1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1.600,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
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\$) : 410.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	VERANO IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. JASON	TELEFONE : (13)-33959770	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 153,75
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 172,97
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,1250
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,13		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/07/2019	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PROPRIA		NÚMERO : S/N	
COMP.: COND. TIJUCOPAVAL	BAIRRO : BALNEARIO PRAINHA BRANCA - GUARUJÁ	ADE : GUARUJA - 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:	2.050,00	TESTADA - (cf) m	1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 2.050,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	em aclive acima de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
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\$) : 800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CASA BELLA IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. JOSÉ NASCIMENTO	TELEFONE : (13)-33538889	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 234,15
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 247,92
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0588
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/07/2019	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PROPRIA		NÚMERO : S/N	
COMP. : COND. TIJUCOPAVAL	BAIRRO : BALNEARIO PRAINHA BRANCA - GUARUJÁ	ADE : GUARUJA - 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:	2.050,00	TESTADA - (cf) m	1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 2.050,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	em aclive acima de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
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\$) : 800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CASA BELLA IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. JOSÉ NASCIMENTO	TELEFONE : (13)-33538889	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 234,15
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 247,92
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0588
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/07/2019	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PROPRIA		NÚMERO : S/N	
COMP.: COND. TIJUCOPAVAL	BAIRRO : BALNEARIO PRINHA BRANCA - GUARUJÁ	ADE : GUARUJA - 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) m ² :	2.000,00	TESTADA - (cf) m	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
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 :	IMÓVEIS DE LUXO		
CONTATO :	SR. ALVARO	TELEFONE : (13)-992361854	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,13	VALOR UNITÁRIO :	144,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	162,00
		VARIAÇÃO :	1,1250
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0009

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : COND. TIJUCOPAVA 2ª ETAPA

DATA : 30/07/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,6

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - GUARUJA - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	1,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em aclive de 10% até 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

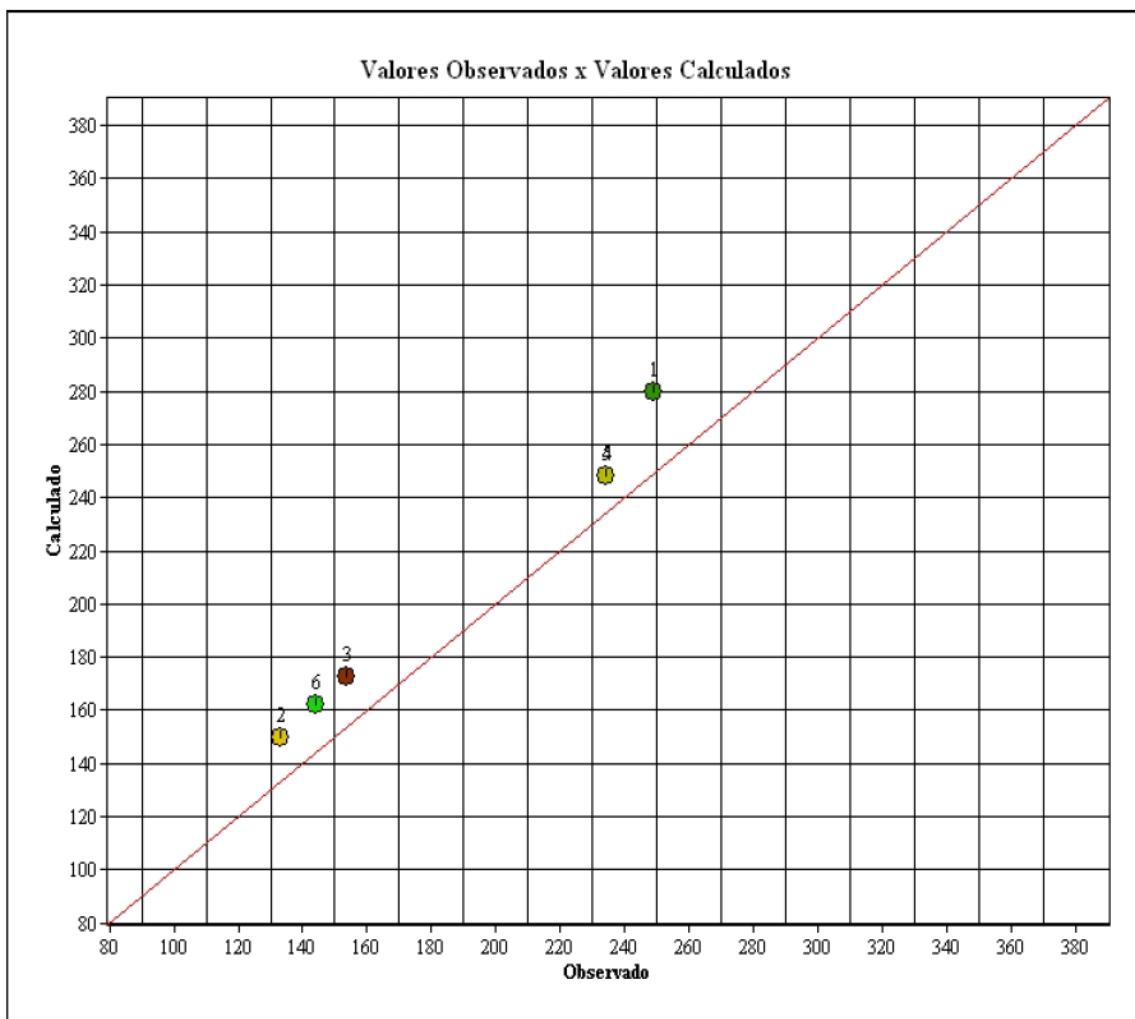
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA MEXICO ,S/N	248,78	279,88	1,1250	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA PROPRIA ,S/N	132,96	149,58	1,1250	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA PROPRIA ,S/N	153,75	172,97	1,1250	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA PROPRIA ,S/N	234,15	247,92	1,0588	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA PROPRIA ,S/N	234,15	247,92	1,0588	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA PROPRIA ,S/N	144,00	162,00	1,1250	1,0009

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	248,78	279,88
2	132,96	149,58
3	153,75	172,97
4	234,15	247,92
5	234,15	247,92
6	144,00	162,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Terreno	Local : DE FRENTE PARA A RUA PRINCIPAL - LOTE Nº 1 H QUADRA 12 LOTE 1H	Data : 30/07/2019
Cliente : COND. TIJUCOPAVA 2ª ETAPA		
Área m² : 20.000,00	Modalidade : Venda	
Distribuição espacial		

VALORES UNITÁRIOS		VALORES HOMOGENEIZADOS		
Média Unitários : 191,30		Média Unitários : 210,05		
Desvio Padrão : 52,96		Desvio Padrão : 54,93		
- 30% : 133,91		- 30% : 147,03		
+ 30% : 248,69		+ 30% : 273,06		
Coefficiente de Variação : 27,6900		Coefficiente de Variação : 26,1500		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	7
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input 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 fatores <input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II				
FORMAÇÃO DOS VALORES				
MÉDIA SANEADA (R\$):	210,05	PROFUNDIDADE	0,0000	
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000	
FRENTES MULTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$):	4.200.901,99	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	210,05000			
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando		
INTERVALO MÍNIMO : 176,95		INTERVALO MÍNIMO : 178,15		
INTERVALO MÁXIMO : 243,15		INTERVALO MÁXIMO : 241,95		
GRAU DE PRECISÃO				
GRAU DE PRECISÃO: II				

VT = R\$ 4.200.901,99/JULHO/2019
(QUATRO MILHÕES E DUZENTOS MIL NOVECENTOS E UM REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS)

ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 36 (trinta e seis) folhas, além de **01 Anexo**, digitalizadas e enumeradas de um só lado, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 30 de julho de 2.019.



ENGº GERSON NICOLAU PALMA

ANEXO 01 – ELEMENTOS COLETADOS

Endereço:	Rua Mexico , S/N° Condomínio Tijucopava				
Bairro:	Balneário Prainha Branca				
Cidade:	Guarujá				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
A.Terreno:	2.050,00 m ²	A.Construída:	-	Testada:	-
Topografia:	acive até 20%	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 950.000,00
VI.Terreno:	R\$463,41 /m ²	Situação:	Oferta - 0.8	Data:	Abr/2018
Informante:	Factual Imóveis - Sr. Júlio - Tel. 13 3353 4000				

Endereço:	Rua própria , S/N°				
Bairro:	Balneário Prainha Branca				
Cidade:	Guarujá				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
A.Terreno:	1.600,00 m ²	A.Construída:	-	Testada:	-
Topografia:	caído de 10 a 20%	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 410.000,00
VI.Terreno:	R\$256,25 /m ²	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	Abr/2018
Informante:	Verano Negócios Imobiliários - Sr Jason - Tel. 13 3395 9770				

Endereço:	Rua própria , S/N°				
Bairro:	Balneário Prainha Branca				
Cidade:	Guarujá				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
A.Terreno:	2.000,00 m²	A.Construída:	-	Testada:	-
Topografia:	caído de 10 a 20%	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 480.000,00
VI.Terreno:	R\$240,00 /m²	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	Abr/2018
Informante:	Imóveis de Luxo - Sr Alvaro - Tel. 21 99236 1854				

Endereço:	Rua própria , S/N°				
Bairro:	Balneário Prainha Branca				
Cidade:	Guarujá				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
A.Terreno:	1.805,00 m²	A.Construída:	-	Testada:	-
Topografia:	caído de 10 a 20%	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 400.000,00
VI.Terreno:	R\$221,61 /m²	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	Abr/2018
Informante:	Verde Mar Imóveis - Sr Cesar - Tel. 13 3357 8000				

Endereço:	Rua própria , S/N°			SEM FOTO	
Bairro:	Balneário Prainha Branca				
Cidade:	Guarujá				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
A.Terreno:	2.050,00 m²	A.Construída:	-	Testada:	-
Topografia:	acive até 20%	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 850.000,00
VI.Terreno:	R\$ 414,63 /m²	Situação:	Oferta - 0.8	Data:	Abr/2018
Informante:	Casa Bella Imóveis - Sr José Nascimento - Tel. 13 3353 8889				

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

fls. 344

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO nº 1082089-35.2015.8.26.0100

GERSON NICOLAU PALMA, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **Ação Título Extrajudicial** que **Banco Indusval S.A.** move contra **Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, vem mui respeitosamente à presença de **V. Excia.**, no cumprimento de sua honrosa missão apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

ESCLARECIMENTO

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

I. PRELIMINARES

Considerando a determinação de **V. Exa.**, às fls. dos autos onde se solicita ao técnico signatário a apuração do valor real dos imóveis avaliados no Laudo Pericial.

Entende ainda o Jurisperito que as características dos imóveis enfocados, assim como os dados da região estando correto as informações prestadas pelos assistentes técnicos das partes, **poderão ser utilizados no Laudo Pericial**, uma vez que as informações foram constatadas e estão corretas.

No entanto, analisando o trabalho apresentado pela empresa SETAPE, que para valorizar seu trabalho tenta desmerecer o trabalho do signatário sem nenhum profissionalismo, sendo assim reiteramos o valor de mercado aferido no Laudo Oficial, a saber:

II. ESCLARECIMENTOS

O valor unitário aferido pelo signatário foi de **R\$ 277,78m² para Julho de 2019**, no lote 04, Quadra 36 do Condomínio Tijucopava Balneário – Prainha – no município do Guarujá, para uma **área de 2.131,00m²** resultando o montante de **R\$ 591.944,68/Julho/2019 (valor de mercado)**, na qual o ilustre colega assistente técnico do Autor pela empresa SETAPE, concorda.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Considerando então uma área na mesma região e homogeneizando na nossa área atípica de 20.000,00m² do Condomínio Tijucopava Balneário – Prainha – no município do Guarujá, no qual o loteamento permanece com áreas de aproximadamente de 2.000,00/m² os lotes, nada nos impede de utilizar a mesma pesquisa, pois o programa faz o devido estudo em relação à avaliação do imóvel, no nível de precisão empregado neste trabalho é classificado, segundo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, como “ Grau de Fundamentação II”.

Pelo exposto acima ratificamos o nosso laudo pericial de avaliação.

Termos em que
Pede Deferimento
São Paulo, 28 de junho de 2021.



ENG. GERSON NICOLAU PALMA