



**EXMO. DR. RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO -
JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DE GUARUJÁ - SP.**

PROCESSO: Nº: 4001963-34.2013.8.26.0223
CLASSE/ ASSUNTO: Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais
EXEQUENTE: Condomínio Edifício Amazon
EXECUTADO: Luiz Fernando Cunha Bueno

Engª Waldivia Borges de Aguiar, Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho, Membro Titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia nº 1912, atua como Perita Judicial e Assistente Técnica nas esferas Federais, Cíveis e Trabalhistas, vem apresentar o Laudo Técnico de Avaliação Complementar, para o imóvel situado à Rua Iracema, 546, apartamento 32 – Loteamento João Batista Julião – Guarujá – CEP 11.443-000, estado de São Paulo.



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – COMPLEMENTAR

**IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO COMPLEMENTAR**

fls. 373



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARUJÁ
FORO DE GUARUJÁ
1ª VARA CÍVEL
Rua Sírio Daige, 280, sala 3, Jardim Tejeraba - CEP 11440-900, Fone:
(13) 33862950, Guarujá-SP - E-mail: Guarujacv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº	4001963-34.2013.8.26.0223
Classe - Assunto	Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais
Requerente:	Condomínio Edifício Amazon
Requerido:	Luiz Fernando Cunha Bueno

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO

Em 15 de julho de 2019, promovo os presentes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Guarujá. Eu _____ (Mariana Poço Reis), Assistente Judiciário, digitei e subscrevo.

Juiz(a) de Direito: Dr(a) **Ricardo Fernandes Pimenta Juno**

A despeito da inércia do executado em se manifestar acerca dos esclarecimentos prestados pela expert, há de se reconhecer que a mesma admite que a dissonância entre os valores das avaliações informados a fls. 304/307 e o valor de mercado por ela apontado em seu laudo (fls. 212/238) decorrem do lapso temporal de quase dois anos entre eles.

Assim sendo, por cautela e a fim de se evitar eventual nulidade futura, determino a intimação da perita para que proceda com a readequação do valor de mercado do imóvel in questão para os dias atuais.

Após, dê-se vistas às partes e tornem conclusos.

Int.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FERNANDES PIMENTA JUNO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4001963-34.2013.8.26.0223 e código 3FDF0E7.



fls. 374

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
COMARCA DE GUARUJÁ
FORO DE GUARUJÁ
1ª VARA CÍVEL
Rua Sílvio Daiga, 280, sala 3, Jardim Tejeruba - CEP 11440-900, Fone:
(13) 33862950, Guarujá-SP - E-mail: Guarujacv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Guarujá, 15 de julho de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FERNANDES PIMENTA, JUIZ TO, localizado nos autos em 15/07/2019 às 17:36.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4001963-34.2013.8.26.0223 e código 3FC7DE7.



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO COMPLEMENTAR

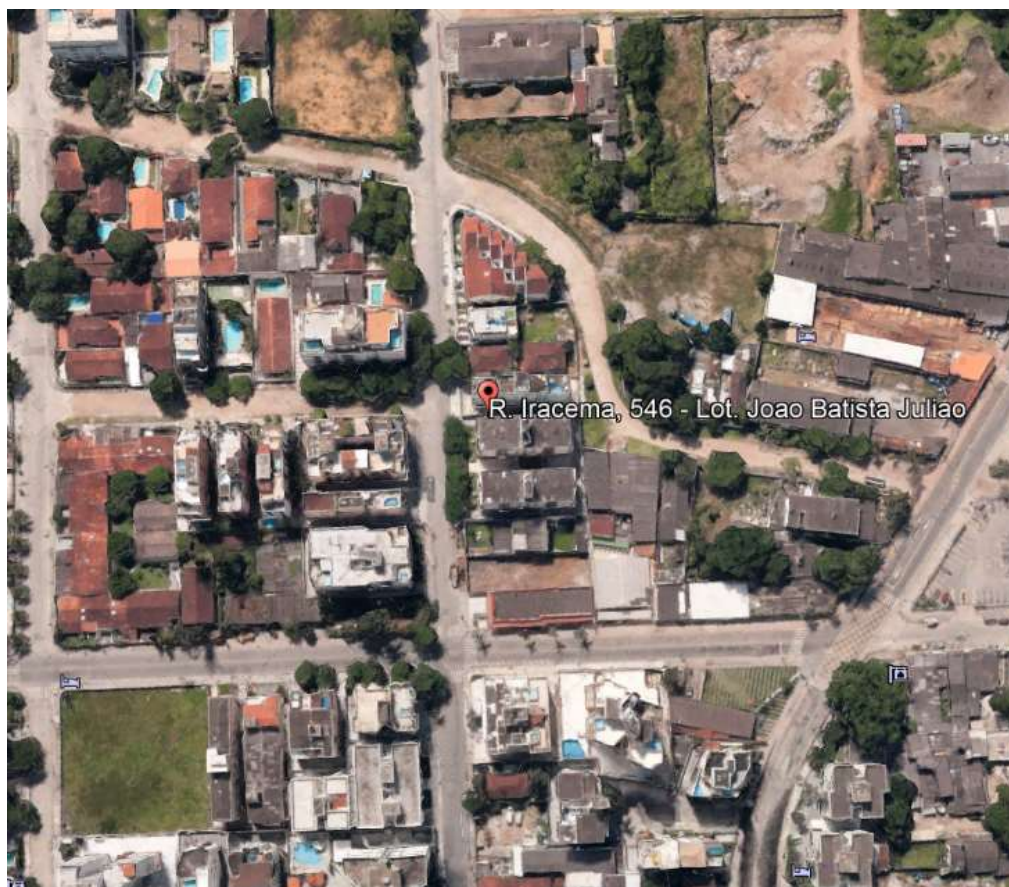
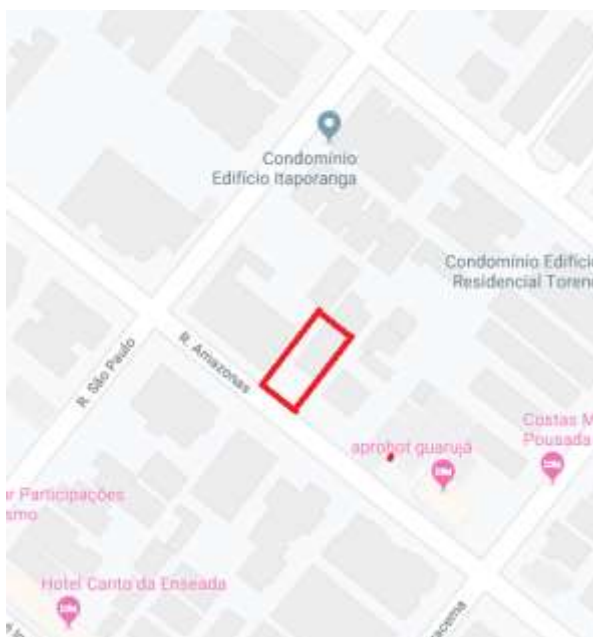
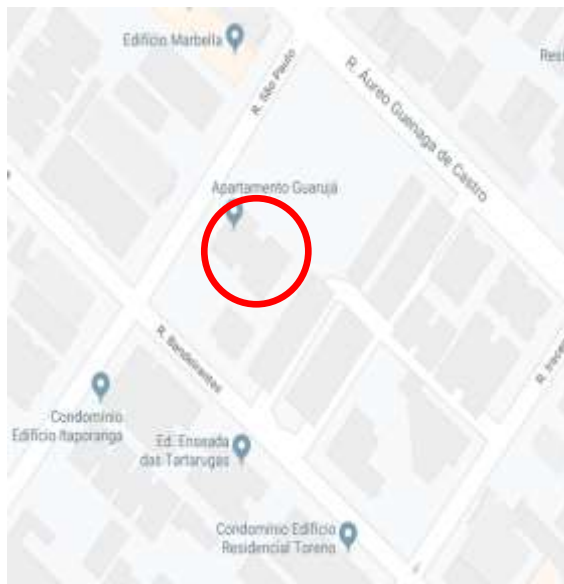


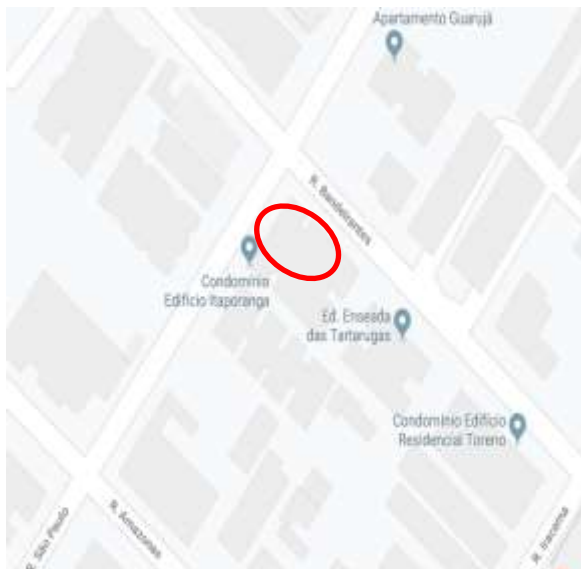
FIGURA 1 - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE EARTH EM 25/07/2019 – LOCAL DA AVALIAÇÃO

**NOVOS ELEMENTOS DE PESQUISA IMOBILIÁRIA****I. Rua Amazonas, 345 – Loteamento João Batista Julião – Guarujá**

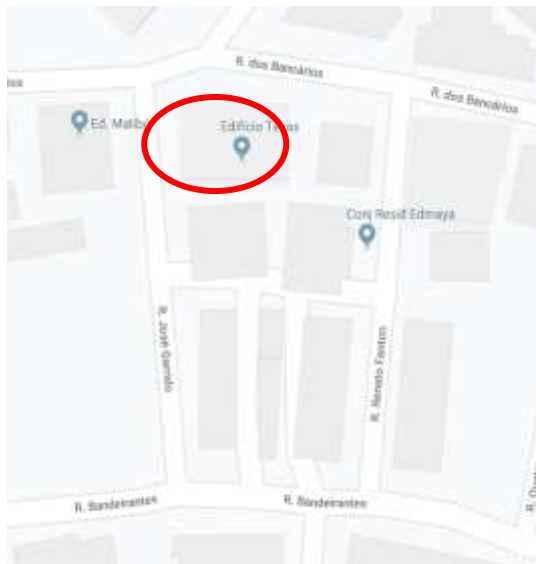
Endereço: Rua Amazonas, 345		Bairro: João Batista Julião		Cidade: Guarujá		UF SP			
3 dormitórios sendo uma suite ,banheiro social,sala ampla para dois ambientes com sacada,cozinha,área de serviço e lazer no prédio com piscina e churrasqueira.		Fonte de informação: Lamarca Imóveis - Marilene				Telefone: (13) 3351-2807			
		Idade Aparente 15 anos		Estado de Conservação Entre Nova e Regular		Depreciação %: 0,32%			
		Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)							
		Classe 1-Residencial		Grupo 1.3-Apartamento		Padrão 1.3.3-Médio c/ Elevador		Coeficiente 1,926	
Valor de Venda: R\$ 315.000,00		Preço por m² 3.579,55		Frente (m) 12,00		Área terreno (m²) 600,00		Área edificação (m²) 88,00	

**II. Rua São Paulo, 390 – Loteamento João Batista Julião – Guarujá**

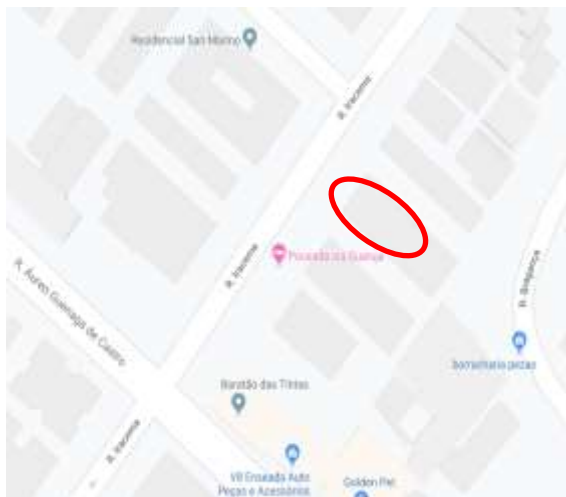
Endereço: Rua São Paulo, 390		Bairro: João Batista Julião		Cidade: Guarujá		UF SP			
Três dormitórios, sendo uma suíte, sala para dois ambientes, sacada, banheiro social, cozinha planejada, área de serviços, uma vaga, condomínio com piscina, sauna, salão de festas sala de ginastica.		Fonte de informação: Jundiai Imóveis - José Augusto				Telefone: (11) 4607-1028			
		Idade Aparente 5 anos	Conservação Nova		Depreciação %: 0,00%				
		Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)							
		Classe 1-Residencial	Grupo 1.3-Apartamento	Padrão 1.3.3-Médio c/ Elevador			Coeficiente 1,926		
Valor de Venda: R\$ 295.000,00		Preço por m² 3.352,27		Frente (m) 30,00		Área terreno (m²) 1200,00		Área edificação (m²) 88,00	

**III. Rua São Paulo, 370 – Loteamento João Batista Julião – Guarujá**

Endereço: Rua São Paulo, 370		Bairro: João Batista Julião		Cidade: Guarujá		UF SP			
3 dormitórios sendo uma suite com varanda, banheiro social, sala ampla para dois ambientes com sacada, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada		Fonte de informação: Lamarca Imóveis - Marilene				Telefone: (13) 3351-2807			
		Idade Aparente 5 anos		Conservação Nova		Depreciação %: 0,00%			
		Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)							
		Classe 1-Residencial		Grupo 1.3-Apartamento		Padrão 1.3.3-Médio c/ Elevador		Coeficiente 1,926	
Valor de Venda: R\$ 268.000,00		Preço por m² 2.680,00		Frente (m) 30,00		Área terreno (m²) 1200,00		Área edificação (m²) 100,00	

**IV. Rua José Garrido, 320 – Loteamento João Batista Julião – Guarujá**

Endereço: Rua José Garrido, 320		Bairro: João Batista Julião		Cidade: Guarujá		UF SP
		Fonte de informação: OD Empreendimentos Imobiliários Walder/Vanessa			Telefone: (15) 99735-3484	
		Idade Aparente 15 anos	Conservação Regular		Depreciação %: 2,52%	
		Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)				
		Classe 1-Residencial	Grupo 1.3-Apartamento	Padrão 1.3.3-Médio c/ Elevador		Coeficiente 1,926
Valor de Venda: R\$ 279.000,00	Preço por m² 2.906,25	Frente 25,00	(m)	Área terreno 875,00	(m²)	Área edificação 96,00

**V. Rua Iracema, 526 – Loteamento João Batista Julião – Guarujá**

Endereço: Rua Iracema, 526		Bairro: João Batista Julião		Cidade: Guarujá		UF SP	
		Fonte de informação: Tukunaga Imóveis - Amanda / Ricardo				Telefone: (11) 4386-4007	
		Idade Aparente 15 anos		Conservação Entre Regular e Necessitando de pequenos reparos		Depreciação %: 8,09%	
		Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)					
		Classe 1-Residencial		Grupo 1.3-Apartamento		Padrão 1.3.3-Médio c/ Elevador	
Valor de Venda: R\$ 285.000,00		Preço por m² 3.097,83		Frente (m) Área terreno (m²)		Área edificação (m²) 92,00	

**FATORES HOMOGENIZADOS E VALOR PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIADO**

Cálculo do Valor e Aplicação de Fatores de Correção:

Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)					
Descrição	Área	Classe	Grupo	Padrão	Coeficiente
APARTAMENTO	97,58	1- RESIDENCIAL	1.3- APARTAMENTO	1.3.3-MÉDIO COM ELEVADOR	1,926

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais	Ff	Ftr	Fa	Fsq		F k	F d	Homogen.
			R\$/m²	(1)	(2)	(3)	(4)		(5)	(6)	R\$/m²
1	88,00	315.000,00	3.579,55	0,90	1,00	0,97	1,00		1,00	0,997	3.149,51
2	88,00	295.000,00	3.352,27	0,90	1,00	0,97	1,00		1,00	1,000	2.940,10
3	100,00	268.000,00	2.680,00	0,90	1,00	1,01	1,15		1,00	1,000	2.790,84
4	96,00	279.000,00	2.906,25	0,90	1,00	1,00	1,15		1,00	0,975	3.073,16
5	92,00	285.000,00	3.097,83	0,90	1,00	0,99	1,00		1,00	0,919	2.989,12

(1) Fator Fonte

(2) Fator Transpos.

(3) Fator de Área

(4) Fator de Situação na Quadra

(5) Fator Cálculo Coeficiente Imóveis Urbanos

(6) Fator Depreciação

MÉDIA DA AMOSTRA

Saneamento da amostra

(+/- 10%)

Valor Mín.

Valor Máx.

2.988,55

2.689,69

3.287,40

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área útil total	97,58 m²	Valor médio do m²	2.988,55	Valor de Venda	R\$ 291.622,00
-----------------	----------	-------------------	----------	----------------	----------------

Valor total de Venda do imóvel	
Valor de Avaliação Médio	R\$ 291.622,00
Valor de Avaliação Mínimo	R\$ 262.460,00
Valor de Avaliação Máximo	R\$ 320.784,00

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA ESTA AVALIAÇÃO**

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.



Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Para o atendimento à Tabela 4, observar o descrito em 9.1 e 9.2.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Portanto o Grau de Fundamentação para a avaliação é grau II.



CONCLUSÃO

Após novo levantamento de amostras, foram selecionados 5 imóveis localizados na região onde se encontra o Imóvel objeto desta avaliação complementar.

Foram aplicados os ajustes considerando os fatores apontados no laudo, verificou-se o intervalo admissível e estando condizente com o Grau de Fundamentação apontado no Laudo Técnico de Avaliação.

Para esta avaliação foi adotado o valor máximo para a Venda, devido ao imóvel ter sido reformado recentemente.

Sendo assim, o **valor de Venda do imóvel** é de R\$ 320.784,00 (Trezentos e vinte mil e setecentos e oitenta e quatro reais).

Valor da Avaliação para venda do imóvel em Julho/2019: R\$ 320.784,00 (Trezentos e vinte mil e setecentos e oitenta e quatro reais).



ENCERRAMENTO

Este Laudo Técnico Complementar, de Avaliações de Imóveis para Venda, possui 16 folhas impressas de um lado e ANEXO.

QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA E ASSINATURA

WALDIVIA BORGES DE AGUIAR, Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho, RNP 2604021412, CREA/SP 5060258755, Membro Titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia nº 1912.

Guarujá, 30 de julho de 2019.



Waldivia Borges de Aguiar
CREA-SP nº 5060258755



1. DOCUMENTOS EM ANEXO

- ✓ Planilha de Avaliação – VENDA.

Planilha de Avaliação Venda

1 - Identificação:

Endereço completo do imóvel		Número	Complemento
RUA IRACEMA		546	APTO 32
Bairro	Cidade	UF	CEP
LOTEAMENTO JOÃO BATISTA JULIÃO	GUARUJÁ	SP	11.443-000

2 - Caracterização da região:

Classe	Infraestrutura	Padrão da região	Restritivos	Serviços Públicos e Comunitários
☒ Residencial	☒ Água	☒ Pavimentação	☒ Favela	☒ Metrô
☐ Comercial	☒ Esgoto sanit.	☒ Esgoto Pluvial	☐ Inundação	☒ Ônibus
☐ Industrial	☒ Energia Elétrica	☐ Gás Central	☐ Ventos Fortes	☒ Comércio
☐ Outros	☒ Telefone	☒ Iluminação pública		☐ Rede bancária
		☐ Alto		☐ Escola
		☒ Médio		☒ Lazer
		☐ Baixo		☐ Segurança

3 - Terreno:

Topografia	Formato
☒ Plana	☒ Regular
☐ Active	☐ Irregular
☐ Declive	
☐ Desnível pronunciado	
Área	Frente
m ²	m
Fundos	Lado direito
m	m
Lado esquerdo	Fração ideal
m	- %

4 - Edificação:

4.1 - Unidade Avaliada:

Tipo	☐ TERRENO	☐ CASA	☒ APARTAMENTO	☐ EDIFÍCIO COMERCIAL	☐ SOBRADO	☐ GALPÃO	☐ OUTROS
Utilização do imóvel	☒ RESIDENCIAL	☐ COMERCIAL	☐ INDUSTRIAL	☐ MISTA	☐ OUTROS		
Se tiver assinalado "MISTA" ou "OUTROS", esclarecer abaixo							
Padrão de acabamento	☐ ALTO	☐ MÉDIO ALTO	☒ MÉDIO	☐ MÉDIO BAIXO	☐ BAIXO	Estado de conservação	☐ ÓTIMO
						☐ BOM	☒ REGULAR
						☐ RUIM	
Fachada	TEXTURA			Esquadrias		Nº de pavimentos	Idade aparente
				Alumínio			20 anos
Áreas	Nº de vagas de garagem						
Construída	0					COBERTA	
Aproximada	97,58 m ²	Garagem e Uso comum:	- m ²	Total:	97,58 m ²	0 DESCOBERTAS	

Descrição	Área	Classe	Grupo	Padrão	Coefficiente
APARTAMENTO	97,58	1- RESIDENCIAL	1.3- APARTAMENTO	1.3.3-MÉDIO COM ELEVADOR	1,926

5 - Informações complementares:

5.1 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?	☒ SIM	☐ Não
Em caso negativo, justificar:		
5.2 - O imóvel encontra-se ocupado?	☒ Sim	☐ Não
☒ Proprietário	☐ Inquilino	☐ Invasor
Se sim, informar o ocupante:		
☐ Desconhecido		
5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?	☒ SIM	☐ NÃO
Em caso negativo, justificar:		
5.4 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, ventos fortes e outros? (Fatores Restritivos, item 2 deste laudo)	☐ SIM	☒ NÃO
Em caso positivo, esclarecer:		

6 - Manifestações sobre a garantia:

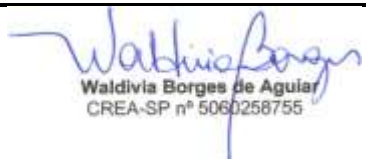
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	☒ SIM	☐ NÃO (justifique em observações)
---	---	--

7 - Observações:

8 - Avaliação:

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 320.784,00	Valor por extenso (Trezentos e vinte mil e setecentos e oitenta e quatro reais)
% Desconto para liquidez		Valor por extenso
Obs: Valor de liquidez calculado para Venda em	meses	

9 - Dados da empresa/avaliador:

Perita Judicial	WALDIVIA BORGES DE AGUIAR	 Waldivia Borges de Aguiar CREA-SP nº 5060258755
Local e data	Guarujá, 30 de Julho de 2019	

10 - Amostra de imóveisCritério utilizado: **X Área construída**

	Endereço:	Bairro:	Cidade:	UF
	Rua Amazonas, 345	João Batista Julião	Guarujá	SP
1	3 dormitórios sendo uma suíte, banheiro social, sala ampla para dois ambientes com sacada, cozinha, área de serviço e lazer no prédio com piscina e churrasqueira.	Fonte de informação: Lamarca Imóveis - Marilene	Telefone: (13) 3351-2807	
		Idade Aparente 15 anos	Estado de Conservação Entre Nova e Regular	Depreciação %: 0,32%
		Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)		
		Classe 1-Residencial	Grupo 1.3-Apartamento	Padrão 1.3.3-Médio c/ Elevador
				Coeficiente 1,926
	Valor de Venda: R\$ 315.000,00	Preço por m² 3.579,55	Frente (m) 12,00	Área terreno (m²) 600,00
				Área edificação (m²) 88,00
	Endereço: Rua São Paulo, 390	Bairro: João Batista Julião	Cidade: Guarujá	UF SP
2	Três dormitórios sendo uma suíte, sala para dois ambientes, sacada, banheiro social, cozinha planejada, área de serviços, uma vaga, condomínio com piscina, sauna, salão de festas sala de ginástica.	Fonte de informação: Jundiai Imóveis - José Augusto	Telefone: (11) 4607-1028	
		Idade Aparente 5 anos	Conservação Nova	Depreciação %: 0,00%
		Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)		
		Classe 1-Residencial	Grupo 1.3-Apartamento	Padrão 1.3.3-Médio c/ Elevador
				Coeficiente 1,926
	Valor de Venda: R\$ 295.000,00	Preço por m² 3.352,27	Frente (m) 30,00	Área terreno (m²) 1200,00
				Área edificação (m²) 88,00
	Endereço: Rua São Paulo, 370	Bairro: João Batista Julião	Cidade: Guarujá	UF SP
3	3 dormitórios sendo uma suíte com varanda, banheiro social, sala ampla para dois ambientes com sacada, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada	Fonte de informação: Lamarca Imóveis - Marilene	Telefone: (13) 3351-2807	
		Idade Aparente 5 anos	Conservação Nova	Depreciação %: 0,00%
		Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)		
		Classe 1-Residencial	Grupo 1.3-Apartamento	Padrão 1.3.3-Médio c/ Elevador
				Coeficiente 1,926
	Valor de Venda: R\$ 268.000,00	Preço por m² 2.680,00	Frente (m) 30,00	Área terreno (m²) 1200,00
				Área edificação (m²) 100,00
	Endereço: Rua José Garrido, 320	Bairro: João Batista Julião	Cidade: Guarujá	UF SP
4		Fonte de informação: OD Empreendimentos Imobiliários Walder/Vanessa	Telefone: (15) 99735-3484	
		Idade Aparente 15 anos	Conservação Regular	Depreciação %: 2,52%
		Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)		
		Classe 1-Residencial	Grupo 1.3-Apartamento	Padrão 1.3.3-Médio c/ Elevador
				Coeficiente 1,926
	Valor de Venda: R\$ 279.000,00	Preço por m² 2.906,25	Frente (m) 25,00	Área terreno (m²) 875,00
				Área edificação (m²) 96,00
	Endereço: Rua Iracema, 526	Bairro: João Batista Julião	Cidade: Guarujá	UF SP
		Fonte de informação: Tukunaga Imóveis - Amanda / Ricardo	Telefone: (11) 4386-4007	
		Idade Aparente	Conservação	Depreciação %:

5			15 anos	Entre Regular e Necessitando de pequenos reparos	8,09%
	Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)				
	Classe	Grupo	Padrão		Coeficiente
	1-Residêncial	1.3-Apartamento	1.3.3-Médio c/ Elevador		1,926
Valor de Venda: R\$		Preço por m²	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)
285.000,00		3.097,83			92,00

Cálculo do Valor e Aplicação de Fatores de Correção:

Classificação Coeficiente Valores Edif. Imóveis Urbanos (IBAPE-SP)					
Descrição	Área	Classe	Grupo	Padrão	Coeficiente
APARTAMENTO	97,58	1- RESIDÊNCIAL	1.3- APARTAMENTO	1.3.3-MÉDIO COM ELEVADOR	1,926

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais	Fr	Ftr	Fa	Fsq		F k	F d	Homogen.
			R\$/m²	(1)	(2)	(3)	(4)		(5)	(6)	R\$/m²
1	88,00	315.000,00	3.579,55	0,90	1,00	0,97	1,00		1,00	0,997	3.149,51
2	88,00	295.000,00	3.352,27	0,90	1,00	0,97	1,00		1,00	1,000	2.940,10
3	100,00	268.000,00	2.680,00	0,90	1,00	1,01	1,15		1,00	1,000	2.790,84
4	96,00	279.000,00	2.906,25	0,90	1,00	1,00	1,15		1,00	0,975	3.073,16
5	92,00	285.000,00	3.097,83	0,90	1,00	0,99	1,00		1,00	0,919	2.989,12
(1) Fator Fonte				MÉDIA DA AMOSTRA							2.988,55
(2) Fator Transpos. (5) Fator Cálculo Coeficiente Imóveis Urbanos				Saneamento da amostra						Valor Mín.	2.689,69
(3) Fator de Área (6) Fator Depreciação				(+-10%)						Valor Máx.	3.287,40

Cálculo do Valor de Avaliação:

Área útil total	97,58 m²	Valor médio do m²	2.988,55	Valor de Venda	R\$	291.622,00
Valor total de Venda do imóvel						
Valor de Avaliação Médio					R\$ 291.622,00	
Valor de Avaliação Mínimo					R\$ 262.460,00	
Valor de Avaliação Máximo					R\$ 320.784,00	



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

Indexador e metodologia de cálculo

Período da correção

R\$ 320.784,00

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

01/07/2019 a 01/01/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

Percentual correspondente

Valor corrigido para 01/01/2026

Sub Total

Valor total

2376 dias

2376 dias

(=)

(=)

(=)

1,424456

42,445609 %

R\$ 456.942,72

R\$ 456.942,72

R\$ 456.942,72[Retornar](#) [Imprimir](#)