



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
GUARUJÁ - SP**

**PROCESSO Nº 0004425-12.2025.8.26.0223**

**EVANDRO HENRIQUE**, Engenheiro Civil, Engenheiro Mecânico,  
Pós-Graduado Georreferenciamento de Imóveis Urbanos e Rurais, **Perito Judicial**  
nomeado nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, requerida por **4AG**  
**CONSULTING**, em face de **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, após as vistorias  
necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente,  
encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

**LAUDO**



## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fls. 39/41 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do bem descrito abaixo:

**Imóvel A – Apartamento situado na Rua  
Silvia Valadão de Azevedo, nº 45,  
apartamento 601, Edifício Saquarema,  
Bairro Barra Funda, Guarujá - SP -  
Matrícula nº 76.716 do 1º C.R.I. de Guarujá.**

**Imóvel B – Vaga Garagem nº 01, situada na  
Rua Silvia Valadão de Azevedo, nº 45,  
Edifício Saquarema, Bairro Barra Funda,  
Guarujá - SP - Matrícula nº 76.717 do 1º  
C.R.I. de Guarujá.**

**Imóvel C – Vaga Garagem nº 02, situada  
na Rua Silvia Valadão de Azevedo, nº 45,  
Edifício Saquarema, Bairro Barra Funda,  
Guarujá - SP - Matrícula nº 76.718 do 1º  
C.R.I. de Guarujá.**



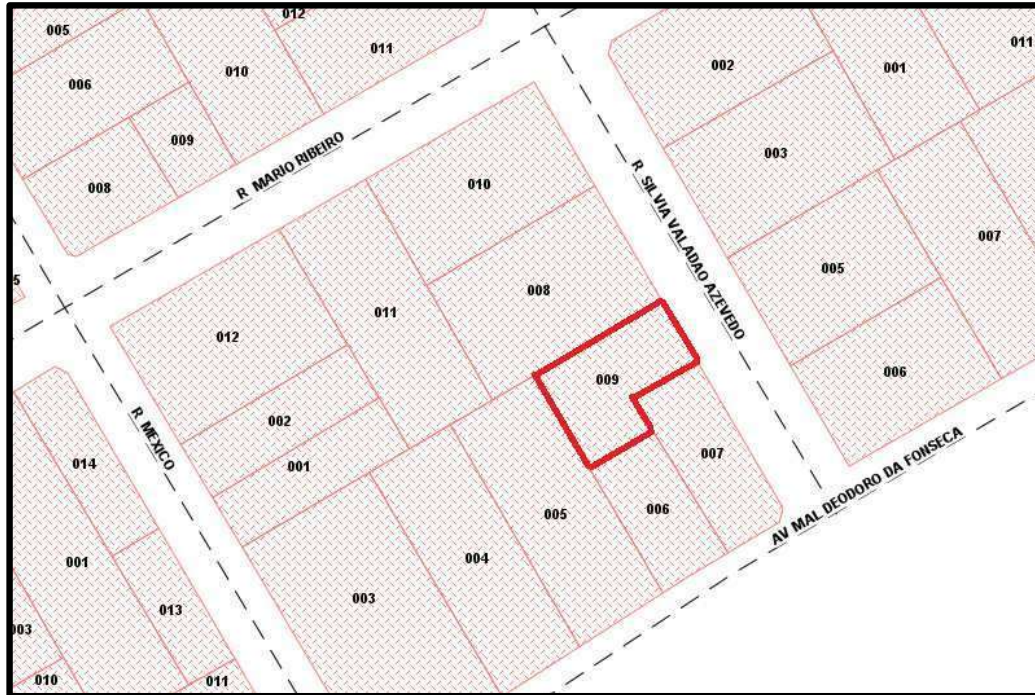
**Imóvel A - Apartamento situado na Rua Silvia Valadão de Azevedo, nº 45, apartamento 601, Edifício Saquarema, Bairro Barra Funda, Guarujá - SP - Matrícula nº 76.716 do 1º C.R.I. de Guarujá.**



## 2 – DADOS DO IMÓVEL

### 2.1 - LOCALIZAÇÃO

Abaixo, as figuras extraídas do Geoprocessamento do Guarujá ilustram a localização do imóvel:





## 2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:



Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;



Abastecimento de água e sistema de esgoto;



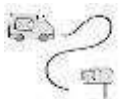
Iluminação pública e energia elétrica;



Telefone;



Acesso ao transporte público;



Correio;



Escola;



Coleta de lixo;



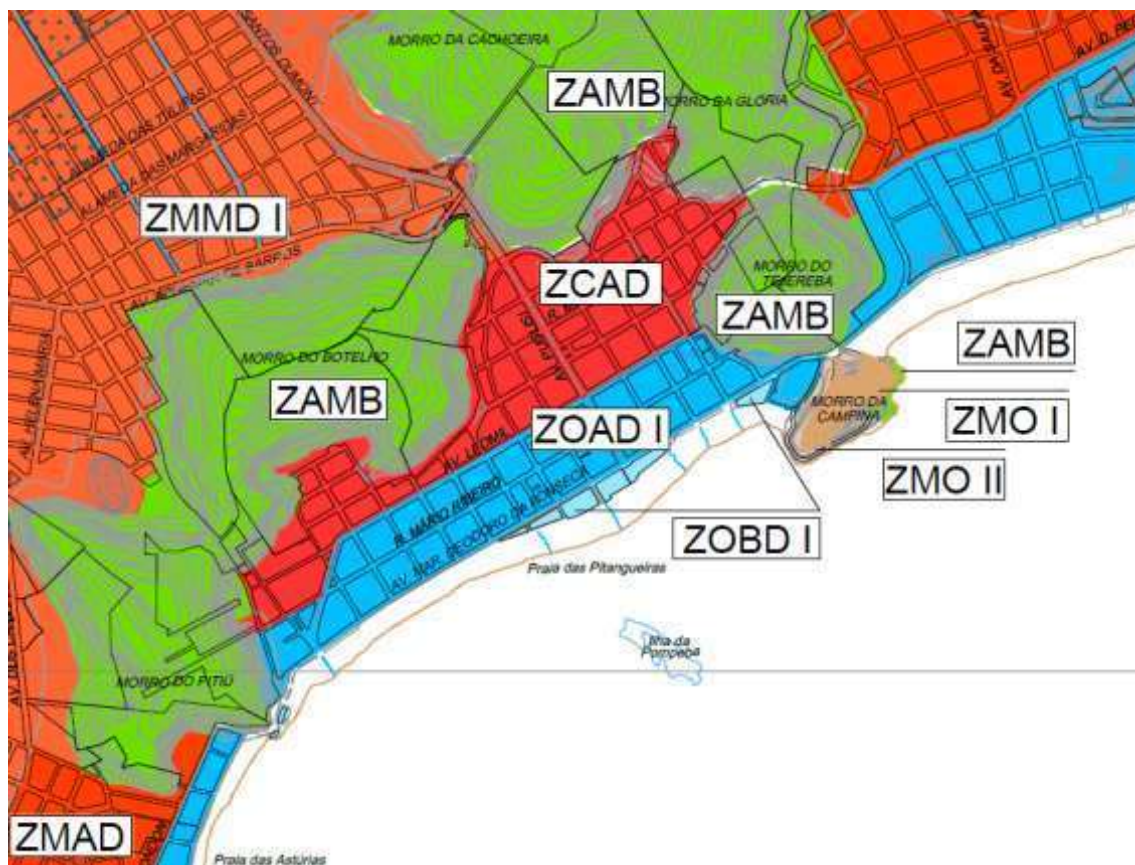
Atendimento hospitalar;



## 2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel está inserido na Macrozona de Urbanização Consolidada, Zona De Orla Alta Densidade I – ZOAD I e cadastrado da seguinte forma:

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| <b>Nº DE INSCRIÇÃO</b> | 0-0019-009-006 |
|------------------------|----------------|





17/09/2025, 11:12

SCIM v.2.7 - Mctm Lançamentos

SCIM v.2.7 a2ca0615



**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO  
**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos que, para o imóvel situado à **R SYLVIA VALLADÃO AZEVEDO nº 00045 , 00 0601 - PITANGUEIRAS** - sob Lançamento **0-0019-009-006**, Proprietário(a) **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, o valor venal para o exercício de **2025**, de acordo com a **Lei Complementar nº 261/2019**, atualizada pelo Decreto nº **16.387/2024** é de:

Área do Terreno: **28,81 m2** Valor Venal **R\$ 81.273,87**

**Oitenta e Um Mil, Duzentos e Setenta e Três Reais e Oitenta e Sete Centavos**

Área Edificada: **196,28 m2** Valor Venal **R\$ 374.630,31**

**Trezentos e Setenta e Quatro Mil, Seiscentos e Trinta Reais e Trinta e Um Centavos**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 455.904,18**

**Quatrocentos e Cinquenta e Cinco Mil, Novecentos e Quatro Reais e Dezoito Centavos**

Certidão emitida no dia: **17/09/2025**

Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCIM em Quarta-feira, 17 de Setembro de 2025 às 11h12m



## 2.4 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

76.716 - 1º Cartório Registro de Imóveis.



fls. 18

M. 76716 - Pagina: 1/6 - PROT. 474117 - Kaylane

CNM: 120469.2.0076716-17

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUFRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

matrícula

ficha

76716

01

Guarujá, 26 de maio de 1994

Imóvel: Apartamento no. 601, localizado no 6o. pavimento do EDIFÍCIO SAQUAREMA, situado à Rua Sylvia Valadão de Azevedo no. 45, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., contendo a Área real total de 196,28 metros quadrados, a Área real privativa de 149,36 metros quadrados, a Área real de uso comum de 46,92 metros quadrados e uma fração ideal de terreno de 0,05280; confrontando de quem da Rua Sylvia Valadão de Azevedo olha para o mesmo, pela frente com o recuo da construção voltado para a citada via pública, pelo lado direito com o recuo lateral direito da construção, pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo da construção e pelos fundos com o recuo de fundos da construção. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob no. 0-0019-009-006.

Proprietária: SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., inscrita no CGC/MF. sob no. 61.367.504/0001-39, com sede em São Paulo-SP., à Rua Domingos Fernandes no. 618, Vila Nova Conceição, CEP. no. 04509.

Registro Anterior: R.06 de 12/12/1989 (aquisição do terreno) e R.11 de 23/03/1993 (especificação de condomínio) na matrícula no. 44.769, deste cartório.

Escrevente autorizado

R.01

26 de maio de 1994

Por escritura de 29 de novembro de 1991 do 1o. Tabelionato de Notas de São Paulo-SP., livro 2250, fls. 089, a proprietária acima qualificada vendeu a fração ideal de terreno de 0,05280, acima mencionada, a MARIA ALEGRIA MANCUSI, brasileira, do lar, RG. no. 2.478.766-ESP-SP, casada sob o regime da comunhão de bens,

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1e88d877-5d26-4072-8903-c55a41a3a02a.

Cartório em tela pelo IIRB  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Registro de Matrícula  
Detalhada Comparativa

sac

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENDO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/06/2025 às 14:25.  
Para conferir o original, acesse o site <https://resaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54.2021.8.26.0068 e código 121Kyzby.



CNM: 120469.2.0076716-17

| matrícula | ficha |
|-----------|-------|
| 76716     | 01    |

anteriormente à vigência da Lei 6515/77, com ROMANO MANCUSI, Brasileiro, do comércio, RG. no. 2.158.820-SSP-SP, e inscrito em conjunto no CIO 023.650.572-53, residentes e domiciliados em Guarujá-SP, à Rua Mario Ribeiro no. 1.190, apto. 121; pelo preço de Cr\$4.000.000,00 (incluindo os imóveis objetos das matrículas nos. 76.717 e 76.718) (Valor Venal /1994 - atualizado - fração ideal de terreno - CR\$11.829.046,93). Registrado por *fragmento* escrevente autorizado.

Av.02 26 de maio de 1994

Por instrumento particular de 06 de maio de 1994, a SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C. LTDA., acima qualificada, declarou que tendo recebido de MARIA ALEGRIA MANCUSI e seu marido ROMANO MANCUSI, acima qualificados, a importância referente ao custo real e efetivo da construção do apartamento no. 601, acima descrito, contratada através do instrumento particular datado de 09 de abril de 1991, não registrado, e tendo sido entregue o referido apartamento em perfeitas condições de uso e habitabilidade, deu aos mesmos, a mais ampla, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita que está, nada mais tendo a receber ou reclamar. Averbado por *fragmento* escrevente autorizado.

R.03 26 de fevereiro de 2003

Conforme Formal de Partilha extraído dos autos (processo nº 000.98.016383-8), de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de ROMANO MANCUSI (CPF/MF. nº 023.650.578-53) expedido pelo Juízo de Direito da 7ª Vara e Cartório do 7º Ofício da Família e das Sucessões de São Paulo-SP, aos 22 de dezembro de 1999, aditado aos 09 de dezembro de 2002, e requerimento de 11 de fevereiro de 2003, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$97.599,39, foi adjudicado a MARIA ALEGRIA MANCUSI, brasileira, viúva, do lar, RG. nº 2.478.776-8-SSP-SP, CPF/MF. nº 254.751.208-46, residente e domiciliada em São Paulo-SP.

continua na ficha nº 02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1e88d877-5d26-4f12-b903-c55a41a3a02b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS, liberado nos autos em 08/05/2026 às 10:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 121Kyzby.



M. 76716 - Pagina: 3/6 - PROT. 474117 - Kaylane

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**

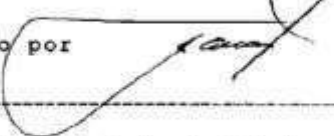
**CNM: 120469.2.0076716-17**

**Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO**  
OFICIAL

Matrícula: **76.716** Folia: **02**

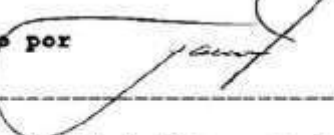
Guarujá, 26 de fevereiro de 2003

domiciliada em Guarujá-SP., à Rua Santos nº 141, ap. 122.  
(Valor Venal/2003-R\$135.414,97).

Registrado por  Wanderley Américo de Freitas  
Escrivente Substituto

R.04 30 de maio de 2003

Por escritura datada de 14 de maio de 2003, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP., livro 425, páginas 067/070, **MARIA ALEGRIA MANCUSI**, residente e domiciliada em Guarujá-SP., na Rua Santos, nº 428, apto. 102, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula, a **ANTONIO JOSÉ JABUR MALUF**, brasileiro, comerciante, RG. nº 1.679.902-SSP/SP, CPF/MF nº 610.489.418-68, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com **SALMA NARCHE MALUF**, (brasileira, do lar, RG. nº 2.136.961-SSP/SP, CPF/MF nº 112.822.178-01), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Avenida Itacira, nº 847, Planalto Paulista, pelo preço de **R\$118.000,00. (Valor venal de 2003 - R\$135.414,97).**

Registrado por  Wanderley Américo de Freitas  
Escrivente Substituto

R.05 18 de outubro de 2013

Por escritura datada de 13 de agosto de 2013, do 11º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, livro 5025, página 265 a 268, **ANTONIO JOSÉ JABUR MALUF**, comerciante, RG. nº 1.679.902-SSP-SP, CPF/MF. nº 610.489.418-68, e sua esposa **SALMA NARCHE MALUF**, do lar, RG. nº 2.136.961-SSP-SP, CPF/MF. nº 112.822.178-01, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo - SP, na Avenida Itacira nº 847,

continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP.

www.registradores.onr.org.br

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/08/2025 às 14:25. Para conferir o original, acesse o site <https://resaj.tjsp.jus.br/pastadigital/ppg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 121Kyzby.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS, liberado nos autos em 08/05/2026 às 10:52. Para conferir o original, acesse o site <https://resaj.tjsp.jus.br/pastadigital/ppg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 121Kyzby.



M. 76716 - Pagina: 4/6 - PROT. 474117 - Kaylane

CNM: 120469.2.0076716-17

|           |       |
|-----------|-------|
| Matrícula | Ficha |
| 76.716    | 02    |
|           | Verso |

transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por **CONFERÊNCIA DE RENS**, para integralização de capital social, a **VIRTUS EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA.**, com sede e foro em São Paulo - SP, na Avenida Itacira nº 847, CNPJ/MF. nº 06.332.505/0001-30, pelo valor de R\$105.414,14. (valor venal de 2013 - R\$231.813,44).

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

R.6

8 de maio de 2018

**Compra e Venda.** Por escritura datada de 19 de janeiro de 2018 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do Distrito de Jardim Silveira, Comarca de Barueri-SP, livro 196, folhas 99/102, a **VIRTUS EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA**, com sede na Avenida Itacira nº 847, Planalto Paulista, São Paulo-SP, CNPJ/MF nº 06.332.505/0001-30, vendeu o imóvel desta matrícula, à **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, brasileiro, empresário, divorciado, RG nº 9.814.487-X-SSP/SP, CPF/MF nº 774.901.508-68, residente e domiciliado na Alameda Taquaritinga nº 178, Alphaville Residencial 4, Santana de Parnaíba-SP, pelo preço de R\$388.000,00. A presente venda é feita com cláusula resolutiva, nos termos do art. 474 e do art. 475 do Código Civil Brasileiro. (Valor venal - 2018 - R\$344.611,62). [Prenotação nº 388.953 de 23/4/2018].

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella  
Escritor Substituto

AV.7

12 de julho de 2018

**Cancelamento de Cláusula Resolutiva.** Por instrumento particular datado de 28 de junho de 2018, **VIRTUS EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA**, já qualificada, autorizou a presente averbação para constar que em virtude da quitação total do preço avençado na escritura de venda e compra datada de 19 de janeiro de 2018, objeto do R.6 supra, a obrigação pactuada

continua na ficha 03

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1e880877-5d26-44f2-b903-c55e41a3e02b

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENDO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/06/2025 às 14:25. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/ppg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 121Kyzb7.



M. 76716 - Pagina: 5/6 - PROT. 474117 - Kaylane

CNM: 120469.2.0076716-17

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

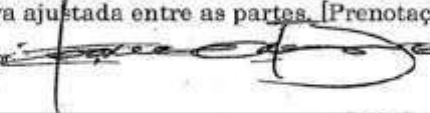
**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**

Matrícula: **76.716** Folia: **03**

Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA  
OFICIAL DESIGNADA  
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-8

Guarujá, 12 de julho de 2018

na referida escritura entre a ora requerente o **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, foi cumprida, ficando sem mais nenhum efeito a cláusula resolutiva ajustada entre as partes. [Prenotação n.º 391.614 de 5/7/2018]

Averbado por:  Roberto de Jesus Giannella  
Escrivento Substituto

12 de setembro de 2018

**R.8**

**Alienação Fiduciária.** Por Cédula de Crédito Bancário n.º 072056230013971 de 23 de julho de 2018, **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, administrador, brasileiro, divorciado, RG n.º 9.814.487-X-SSP-SP, CPF/MF n.º 774.901.508-68, residente e domiciliado em Santana de Parnaíba-SP, à Al. Taquaritinga n.º 178, Alphaville Residencial IV, deu o imóvel objeto desta matrícula em alienação fiduciária de acordo com a Lei 9514/97 ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede em São Paulo-SP, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n.ºs 2041/2235, CNPJ n.º 90.400.888/0001-42, para garantir o pagamento do empréstimo contraído no valor de R\$350.000,00 (incluindo os imóveis das matrículas n.ºs 76717 e 76718 deste cartório), através de 60 parcelas mensais, no valor de R\$9.746,35 cada, vencendo-se a primeira delas em 23/8/2018 e a última em 23/7/2023, com juros à taxa efetiva de 1,22% a.m. 15,70% a.a., na forma e demais condições constantes do título. [prenotação n.º 393609 de 31/8/2018]

Registrado por:  Roberto de Jesus Giannella  
Escrivento Substituto

**AV.9.** Protocolo n.º 474.117 de 05 de abril de 2024. **Penhora.** Nos termos da certidão expedida pela 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Barueri-SP, em 05/04/2024, nos autos de processo n.º 10155455420218260068 da ação Execução Civil, que 4AG CONSULTING LTDA, CNPJ/MF n.º 28.972.699/0001-70, promove contra **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, CPF/MF n.º 774.901.508-68, fica averbada a **penhora** dos direitos sobre a propriedade fiduciária do imóvel matriculado (objeto do R.08 supra). Valor da causa: R\$99.312,64, incluído mais 02 imóveis. Depositário: O executado. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$319,25. Guarujá, 19 de abril de 2024. Selo digital n.º 120469321TC000510957BA24F.

(continua no verso)

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENNO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/08/2025 às 14:25.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/ppr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10155455420218260068 e código 121KYZbV.

saec

saec

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENNO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/08/2025 às 14:25. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/ppr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10155455420218260068 e código 121KYZbV.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS, liberado nos autos em 08/05/2026 às 10:52. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/ppr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10155455420218260068 e código 121KYZbV.



M. 76716 - Pagina: 5/6 - PROT. 474117 - Kaylane

CNM: 120469.2.0076716-17

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 1a88d877-5d26-4f2d-b903-c55e41a3e02b

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                                             |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------|----|
| Matrícula                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 76.716 | Ficha                                       | 03 |
| Averbado por:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        | Silvio Luiz da Luz<br>Escrevente Autorizado |    |
| <b>RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |                                             |    |
| <b>TÍTULO ON LINE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |                                             |    |
| Certifico e dou fé, que a presente reprodução está conforme o original e, foi extraído nos termos do Artigo 19, parágrafo 1º da Lei Federal 6015/73, representando cópia de ato(s) praticado(s) nesta data, não abrangendo negativa de ônus e alienações, bem como, eventuais títulos prenotados nesta serventia, entre o lapso temporal deste protocolo até o seu efetivo registro. |        |                                             |    |
| Guaruja, 19/04/2024 - 13:47.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                             |    |
| <b>(CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE)</b><br>Francisco Jose de Almeida Prado Ferraz Costa Junior, Oficial                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                                             |    |
| Selo digital nº: 120469391CS000510956MX240                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                                             |    |
| Os imóveis situados nesta comarca anteriormente a data da instalação deste Serviço Registral (13/12/1965), pertenciam à zona abrangida pela 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis da comarca de Santos-SP.                                                                                                                                                                         |        |                                             |    |
| *** Os Enrolamentos da presente certidão estão incluídos no registro do título. ***                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |                                             |    |

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/08/2025 às 14:25.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 12IKyZbv.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS, liberado nos autos em 08/05/2026 às 10:52.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 12IKyZbv.



### 3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 14 de agosto de 2025, na Rua Silvia Valadão de Azevedo, nº45, apartamento 601, Edifício Saquarema, Bairro Barra Funda, Guarujá - SP, tendo sido acompanhado pelos moradores Maira Retalino Peixoto e Arnaldo Cardoso Peixoto.

#### 3.1 - BENFEITORIAS

##### 3.1.1- DO EDIFÍCIO

|                                                                                |                                         |         |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------|---------------------|
| USO: Residencial                                                               | Nº DE PAVIMENTOS: 15                    | 1 Torre | Nº DE ELEVADORES: 2 |
| PADRÃO: Médio                                                                  | ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos simples. |         | IDADE: 30 anos      |
| IDENTIFICAÇÃO DOS PAVIMENTOS: 15 pavimentos tipo com 01 apartamento por andar. |                                         |         |                     |

O edifício, onde está localizado o apartamento avaliando, constitui-se de prédio de uso residencial, com uma torre, possuindo: hall social, área de convivência, churrasqueira, sala de jogos, ducha, vestiários, 15 (quinze) pavimentos superiores para apartamentos, com 1 (um) apartamento por andar e estacionamento.

##### 3.1.2 - DA UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda possui as seguintes características:

|                                                |                                                  |                                              |                                        |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>TIPO:</b><br>Apartamento                    | <b>USO:</b><br>Residencial                       | <b>Nº DE PAVIMENTOS:</b><br>01               | <b>IDADE:</b> 30 anos                  |
| <b>PADRÃO:</b> Médio                           | <b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</b><br>Reparos simples | <b>Nº DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO:</b> 02     |                                        |
| <b>ÁREAS AVERBADAS:</b><br><b>UNIDADE:</b> 601 | <b>PRIVATIVA:</b><br>149,36m <sup>2</sup>        | <b>DE USO COMUM:</b><br>49,92 m <sup>2</sup> | <b>TOTAL:</b><br>196,28 m <sup>2</sup> |



O apartamento nº 601, objeto da presente avaliação, está localizado no Edifício Saquarema, com 149,36 m² de área privativa, 49,92 m² de área comum, área total de 196,28 m² e fração ideal de terreno de 0,05289, conforme descrição na matrícula 76716 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

O apartamento é composto de 04 (quatro) dormitórios, 04 (quatro) banheiros, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, sacada, cabendo ao citado apartamento o direito de utilização de duas vagas de garagem.

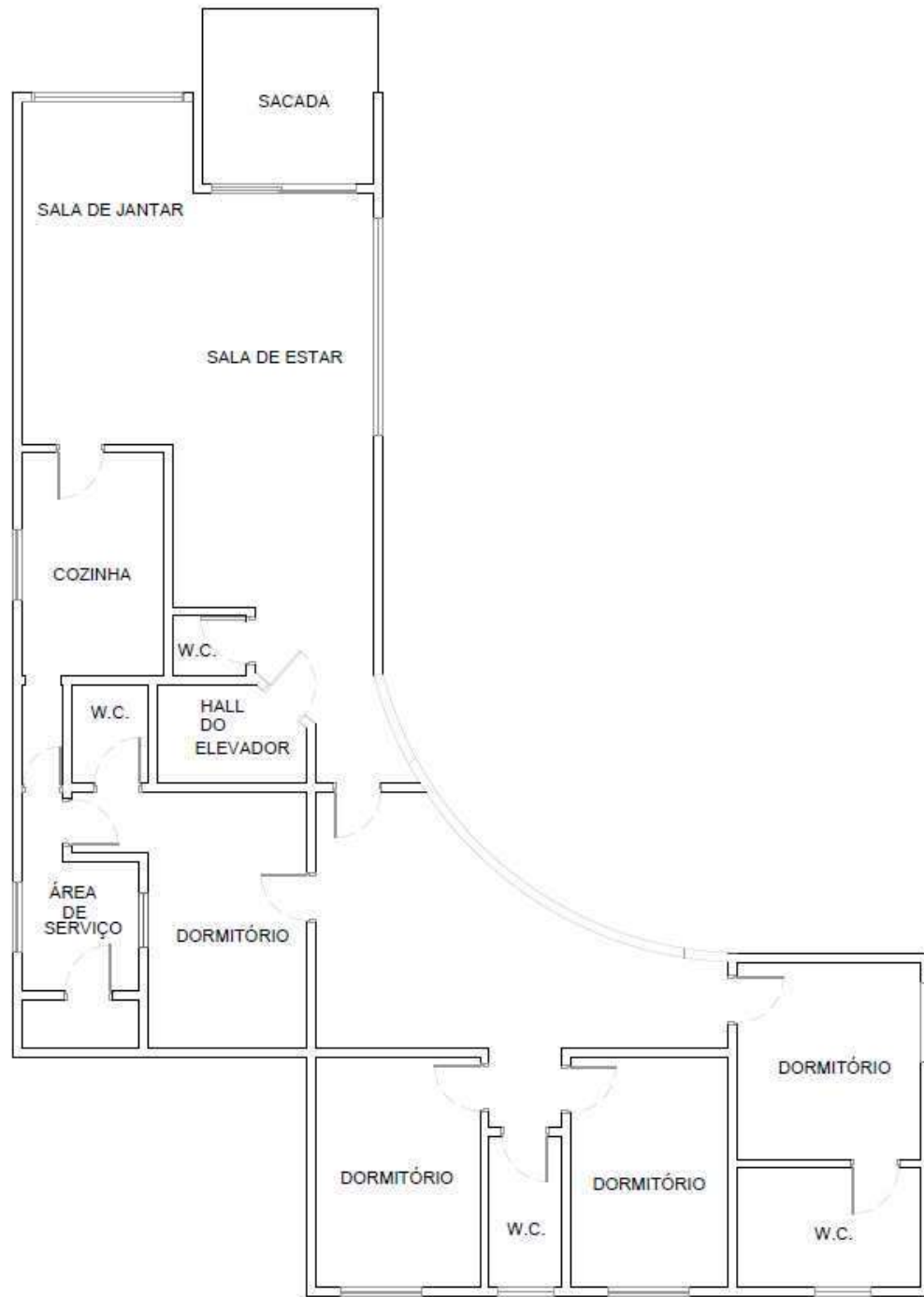
Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 30 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", necessitando de reparos simples, de acordo com as normas expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653 e o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como da região, pode ser observadas no croqui do imóvel e na documentação fotográfica que segue:



### 3.4 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o croqui do imóvel, bem como arquivo fotográfico:



**CROQUI DO IMÓVEL.**



## FOTO 01



**VISTA DA LATERAL DO EDIFÍCIO.**

## FOTO 02



**VISTA DO EDIFÍCIO.**

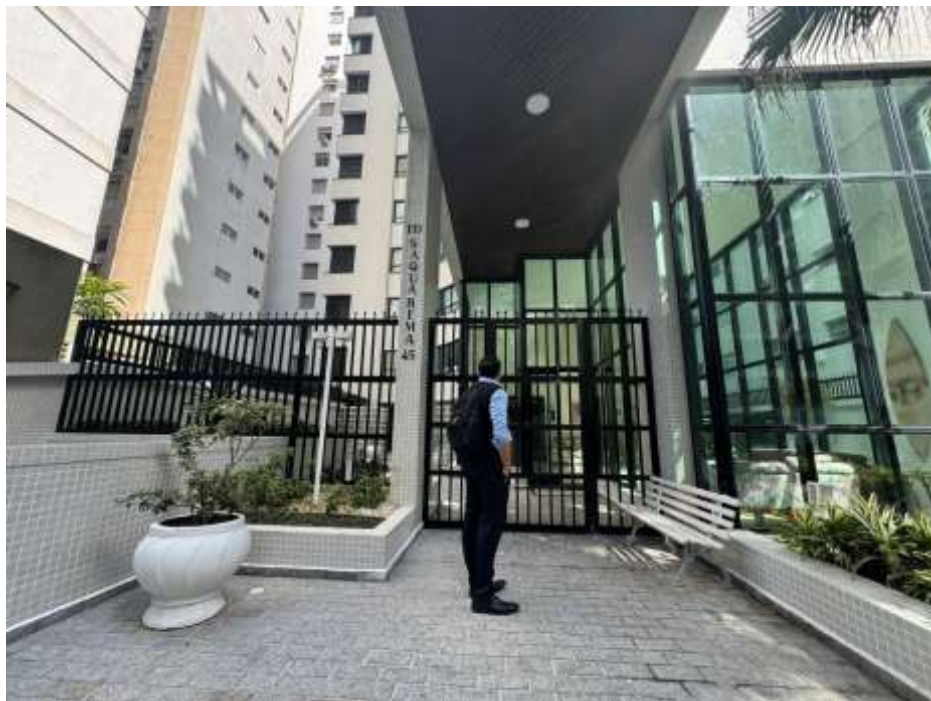


### FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO.**

### FOTO 04



**VISTA DA ENTRADA DO EDÍFICIO.**



## FOTO 05



**VISTA DA ÁREA DE CONVIVÊNCIA.**

## FOTO 06



**VISTA DA CHURRASQUEIRA.**



## FOTO 07



**VISTA DA SALA DE JOGOS.**

## FOTO 08



**VISTA DA DUCHA.**



**FOTO 09**



**VISTA DO QUADRO DE FORÇA E VESTIÁRIO.**

**FOTO 10**



**VISTA DO TOILETTE.**



## FOTO 11



**VISTA DO HALL DE SERVIÇO.**

## FOTO 12



**VISTA DO HALL SOCIAL.**



## FOTO 13

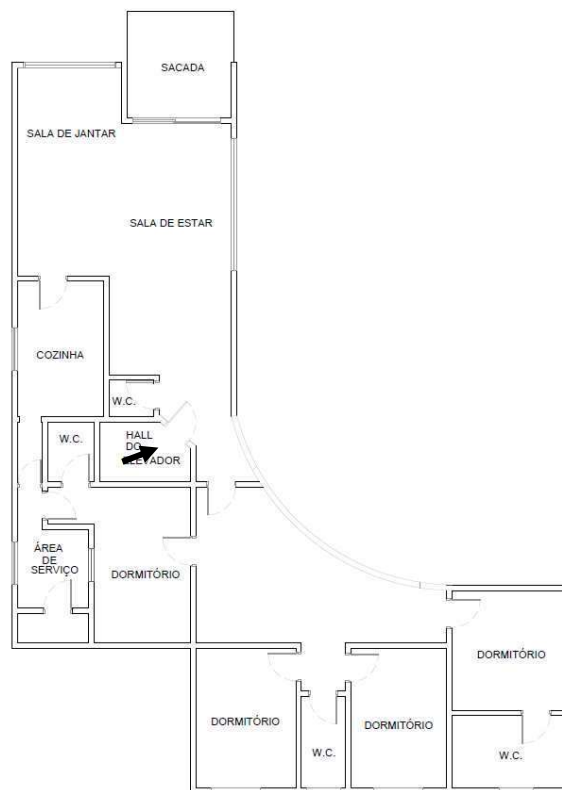
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Textura acrílica.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO HALL DE ENTRADA.**

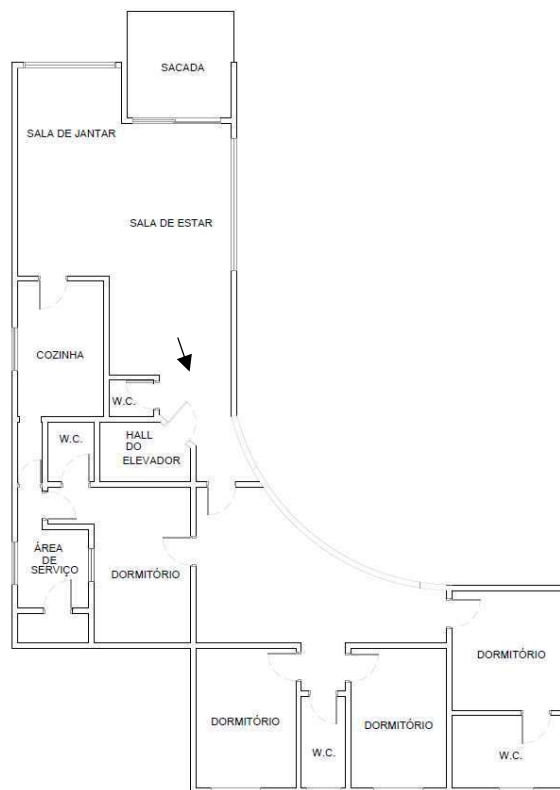


## FOTO 14

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Pedra.  
PAREDE(S): Textura acrílica.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO HALL DE ENTRADA.**



## FOTO 15

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

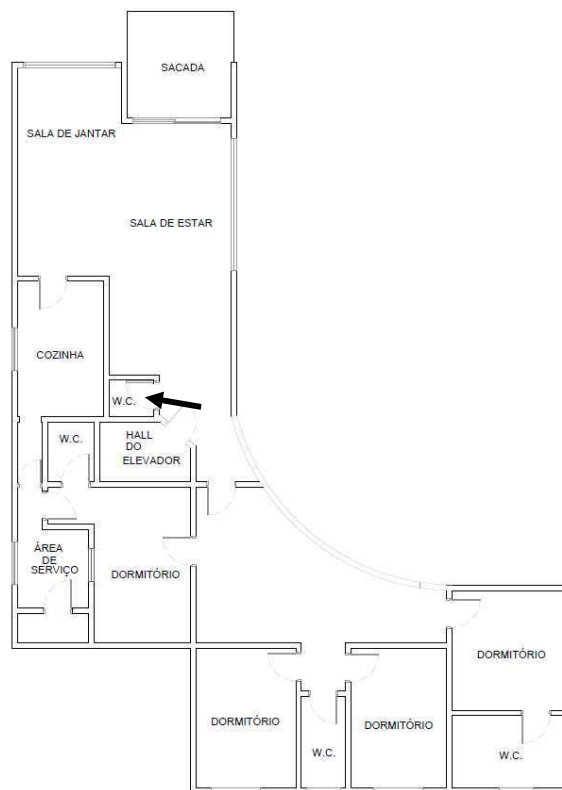
PISO: Pedra.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO BANHEIRO.**



## FOTO 16

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

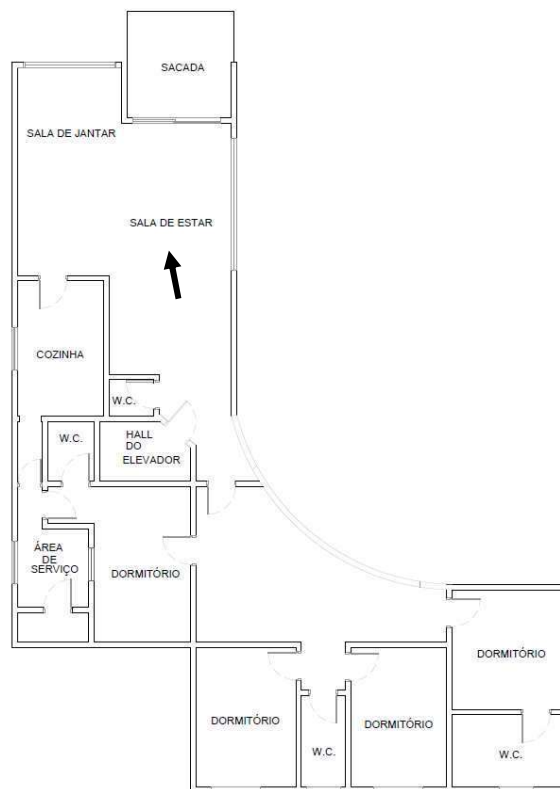
PAREDE(S): Textura acrílica.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.  
Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediza.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA SALA DE ESTAR.**



## FOTO 17

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

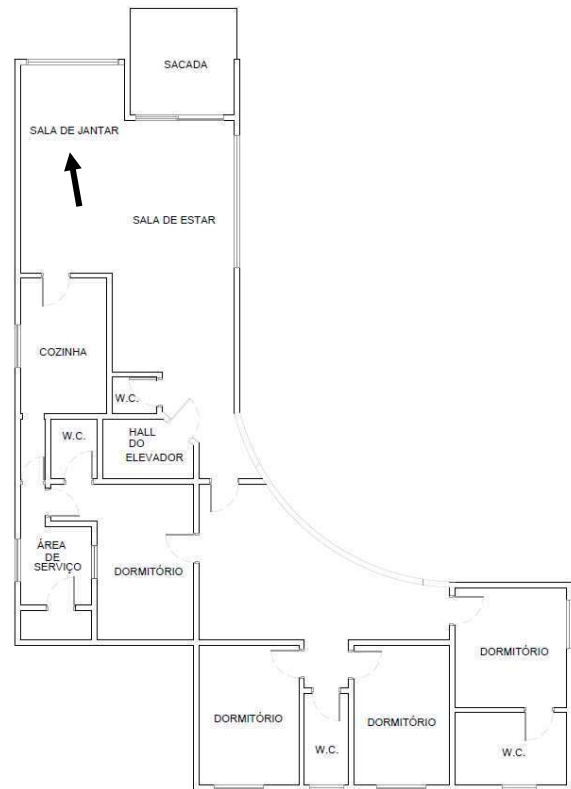
PAREDE(S): Textura acrílica.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.  
Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA SALA DE JANTAR.**



## FOTO 18

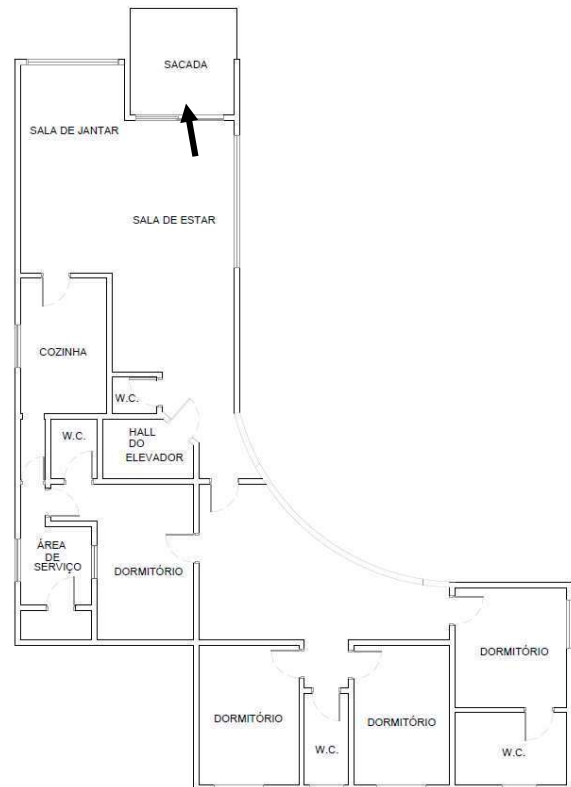
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Madeira.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Correr.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA SACADA.**



## FOTO 19

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

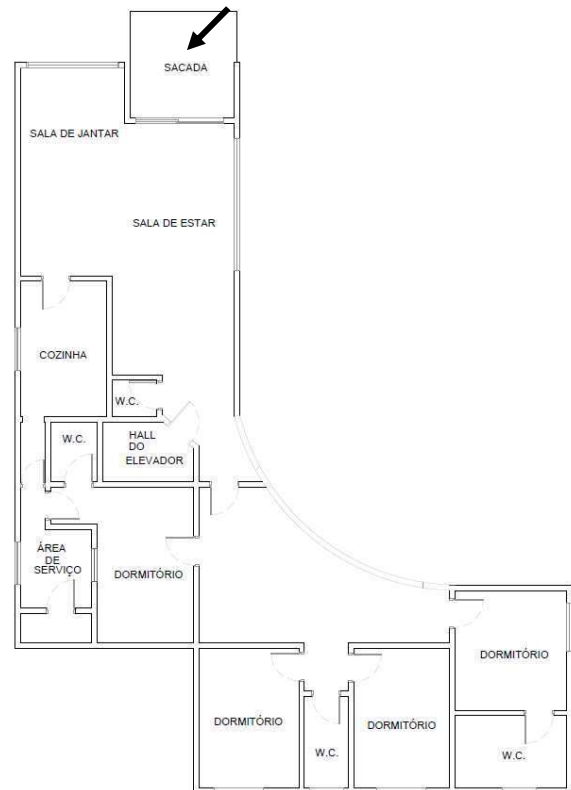
PISO: Pedra.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Madeira.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Correr.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA SACADA.**

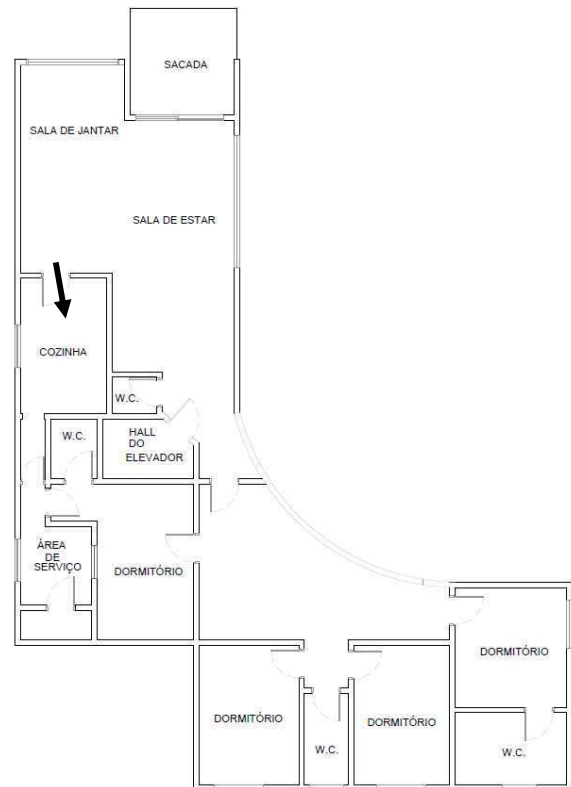


## FOTO 20

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira com vidro.  
Pantográfica / Camarão.  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA COZINHA.**

**FOTO 21**

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

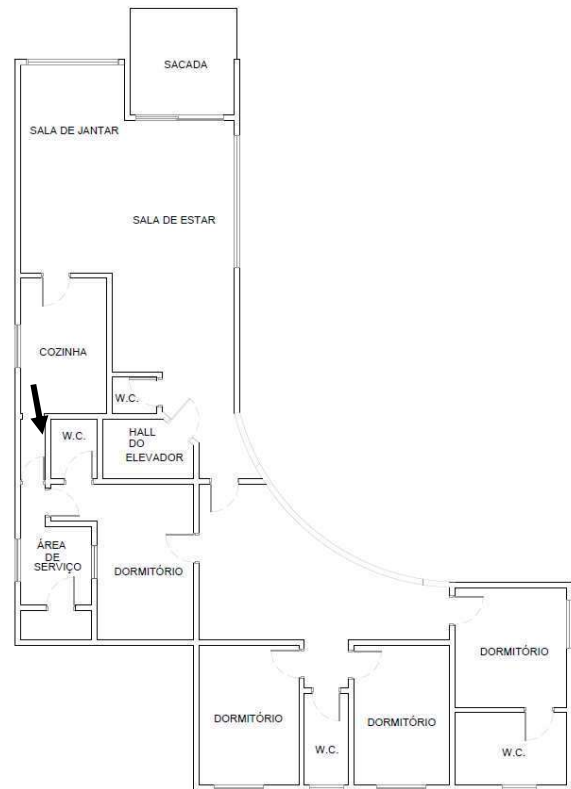
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA DESPENSA.**

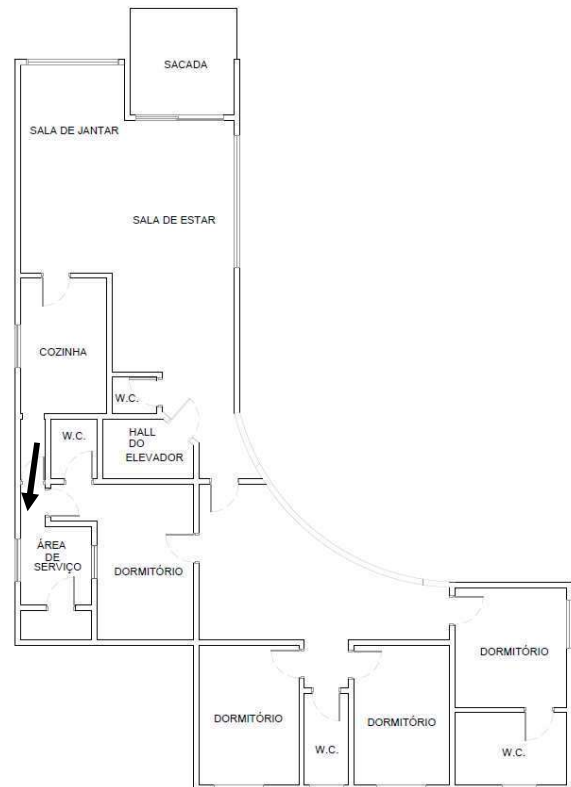


## FOTO 22

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.**

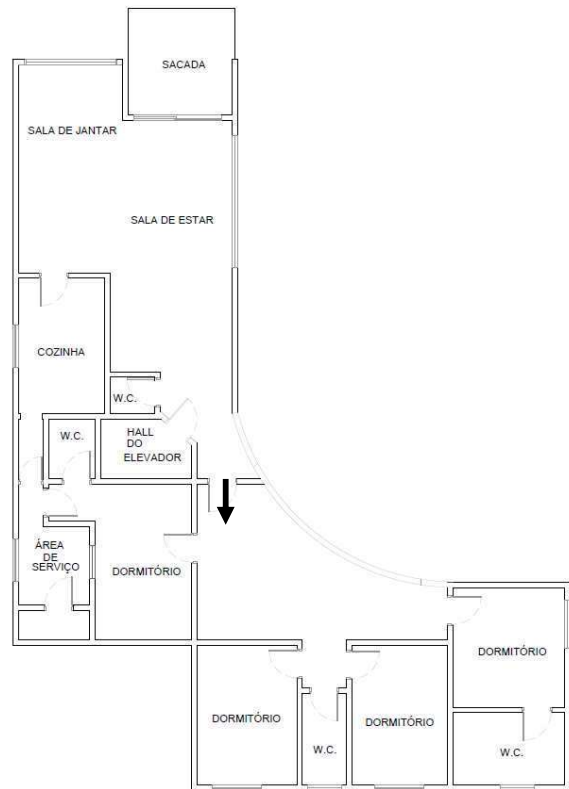


## FOTO 23

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Pedra.  
PAREDE(S): Textura acrílica.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO HALL DOS DORMITÓRIOS.**

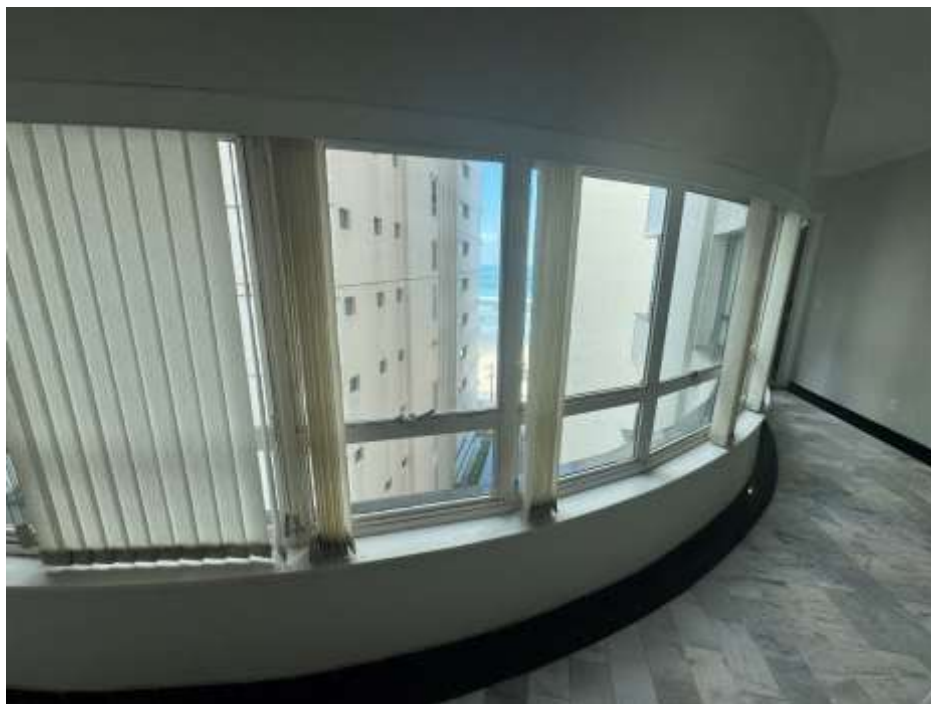
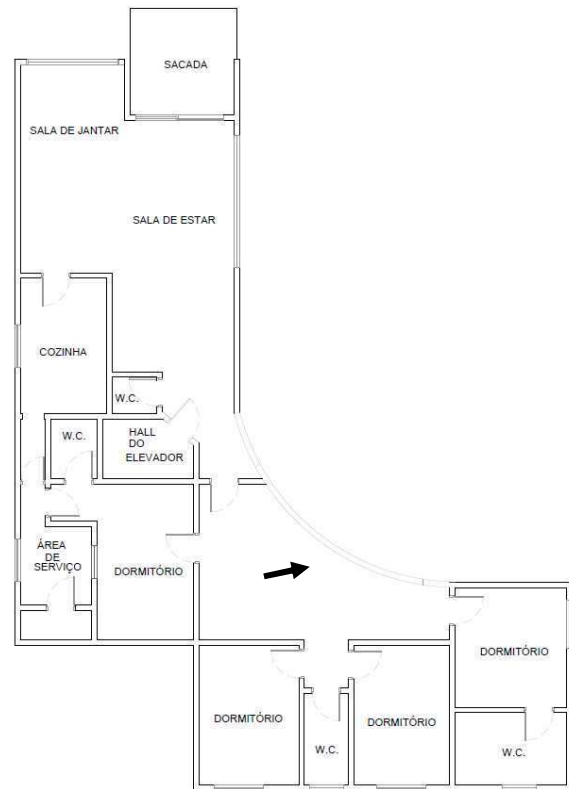


## FOTO 24

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Pedra.  
PAREDE(S): Textura acrílica.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO HALL DOS DORMITÓRIOS.**

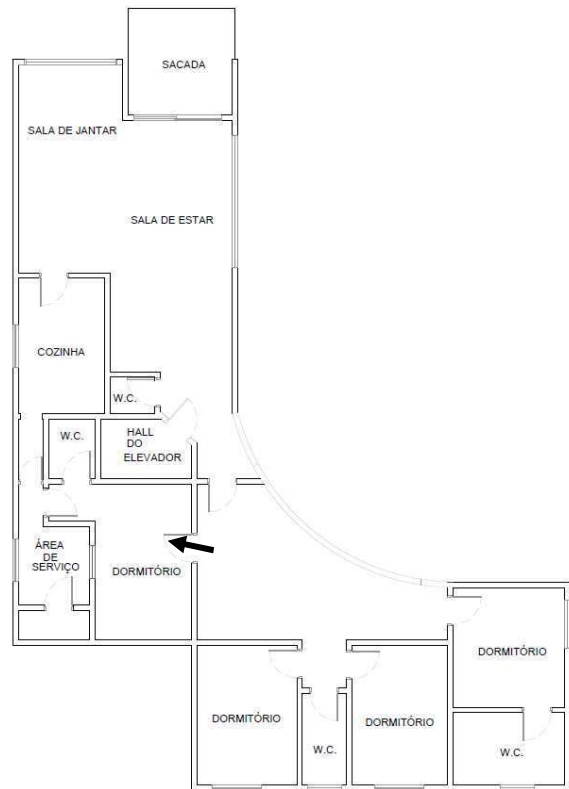


## FOTO 25

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Pedra.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira com vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediza.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO DORMITÓRIO.**



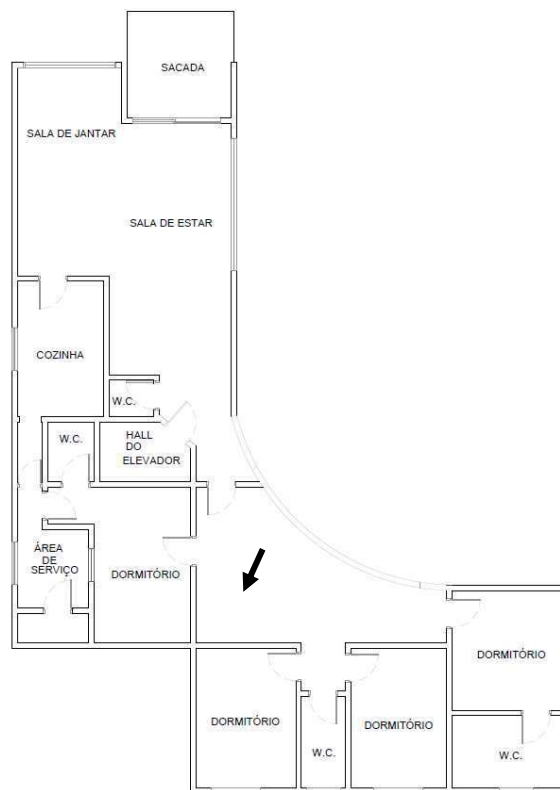


## FOTO 27

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Pedra.  
PAREDE(S): Textura acrílica.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO HALL DOS DORMITÓRIOS.**

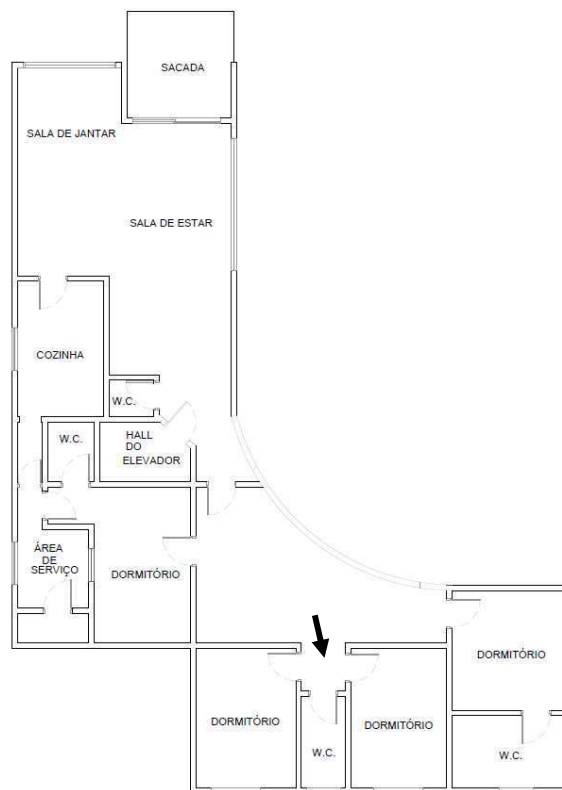


## FOTO 28

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Pedra.  
PAREDE(S): Textura acrílica.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.**

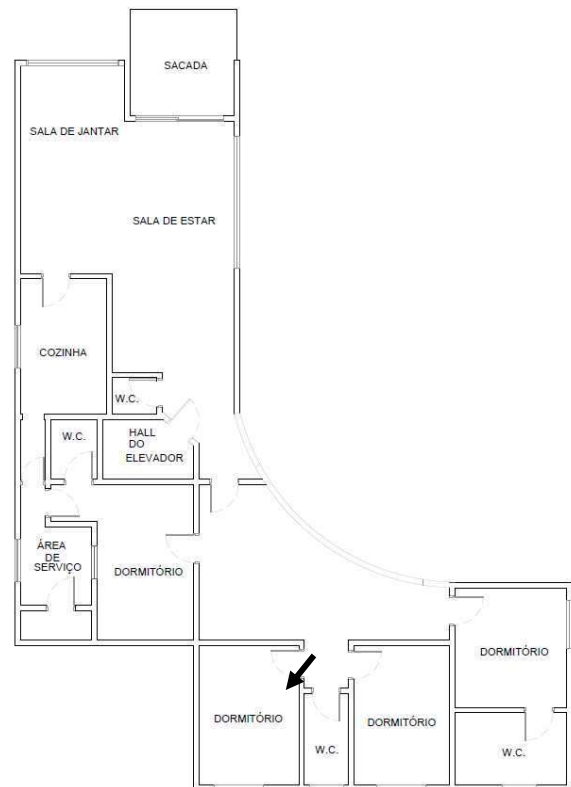


## FOTO 29

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corredoiça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO DORMITÓRIO.**

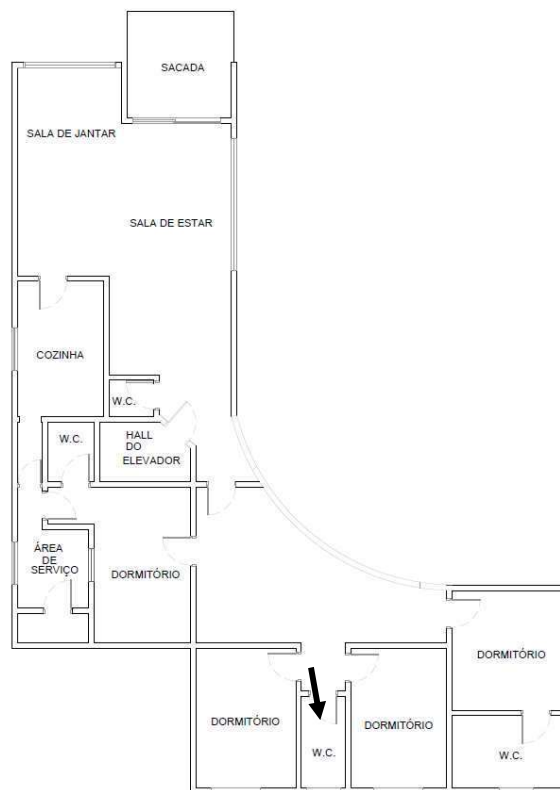


## FOTO 30

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO BANHEIRO.**

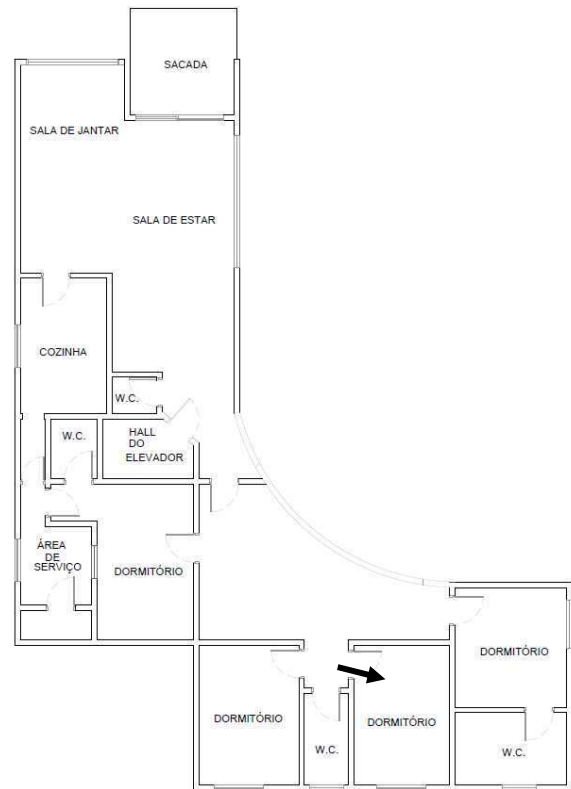


## FOTO 31

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO DORMITÓRIO.**

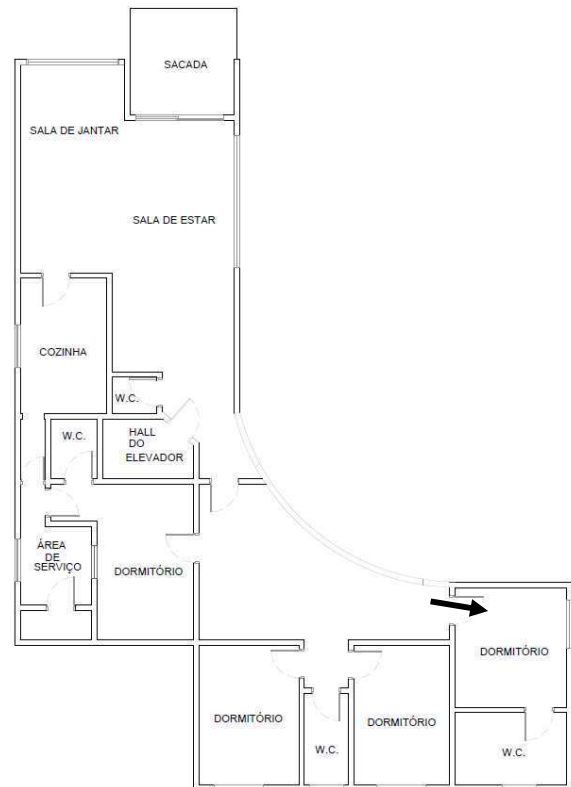


## FOTO 32

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corredilha.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO DORMITÓRIO.**

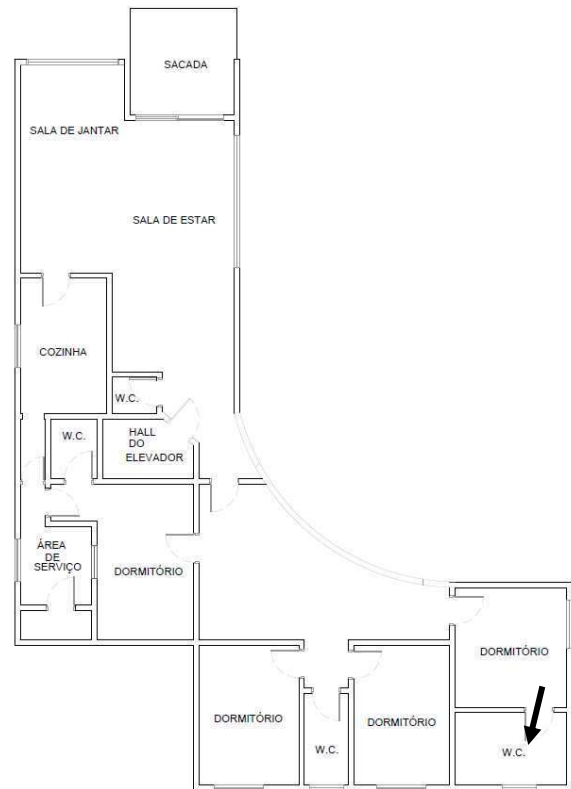


## FOTO 33

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.  
PAREDE(S): Azulejo até o teto.  
TETO: Pintura látex sobre argamassa.  
PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).  
JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO BANHEIRO DO DORMITÓRIO.**



## 4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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

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

Obedecidas às 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% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

**C) PADRÃO CONSTRUTIVO:** O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

**D) VALORES UNITÁRIOS:** Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



| CLASSE                                   | TIPOLOGIA CONSTRUTIVA   | PADRÃO CONSTRUTIVO | INTERVALO DE VALORES |        |        |
|------------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|--------|--------|
|                                          |                         |                    | Mínimo               | Médio  | Máximo |
| RESIDENCIAL                              | Grupo 1.1.- BARRACO     | 1.1.1 - RÚSTICO    | 0,091                | 0,136  | 0,177  |
|                                          |                         | 1.1.2 - SIMPLES    | 0,178                | 0,203  | 0,234  |
|                                          | Grupo 1.2 – CASA        | 1.2.1 - RÚSTICO    | 0,409                | 0,481  | 0,553  |
|                                          |                         | 1.2.2- PROLETÁRIO  | 0,624                | 0,734  | 0,844  |
|                                          |                         | 1.2.3 – ECONÔMICO  | 0,919                | 1,070  | 1,221  |
|                                          |                         | 1.2.4 – SIMPLES    | 1,251                | 1,497  | 1,743  |
|                                          |                         | 1.2.5 – MÉDIO      | 1,903                | 2,154  | 2,355  |
|                                          |                         | 1.2.6 – SUPERIOR   | 2,356                | 2,656  | 3,008  |
|                                          |                         | 1.2.7 – FINO       | 3,331                | 3,865  | 4,399  |
|                                          |                         | 1.2.8 – LUXO       | ACIMA                | 4,843  |        |
|                                          | GRUPO 1.3.- APARTAMENTO | 1.3.1 - ECONÔMICO  | 2,473                | 2,748  | 3,023  |
|                                          |                         | 1.3.2 - SIMPLES    | S/elevador           | 3,180  | 3,533  |
|                                          |                         |                    | C/elevador           | 3,562  | 3,958  |
|                                          |                         | 1.3.3 – MÉDIO      | S/elevador           | 3,828  | 4,218  |
|                                          |                         |                    | C/elevador           | 4,568  | 5,075  |
|                                          |                         | 1.3.4 SUPERIOR     | S/elevador           | 5,377  | 5,974  |
|                                          |                         |                    | C/elevador           | 6,144  | 7,089  |
|                                          |                         | 1.3.5 – FINO       | 7,090                | 7,410  | 7,983  |
|                                          |                         | 1.3.6 – LUXO       | 7,894                | 8,683  | 9,551  |
| 2 – COMERCIAL<br>SERVIÇOS/<br>INDUSTRIAL | GRUPO 2.1. – ESCRITÓRIO | 2.1.1- ECONÔMICO   | 2,081                | 2,313  | 2,544  |
|                                          |                         | 2.1.2- SIMPLES     | S/elevador           | 3,378  | 3,753  |
|                                          |                         |                    | C/elevador           | 3,742  | 4,158  |
|                                          |                         | 2.1.3- MÉDIO       | S/elevador           | 4,014  | 4,330  |
|                                          |                         |                    | C/elevador           | 4,745  | 5,273  |
|                                          |                         | 2.1.4- SUPERIOR    | S/elevador           | 5,206  | 5,784  |
|                                          |                         |                    | C/elevador           | 5,768  | 6,371  |
|                                          |                         | 2.1.5- FINO        | 7,073                | 7,929  | 8,722  |
|                                          |                         | 2.1.6- LUXO        | 9,935                | 10,376 |        |
|                                          | GRUPO 2.2.- GALPÃO      | 2.2.1 – ECONÔMICO  | 0,518                | 0,609  | 0,700  |
|                                          |                         | 2.2.2.- SIMPLES    | 0,982                | 1,125  | 1,268  |
|                                          |                         | 2.2.3.- MÉDIO      | 1,368                | 1,659  | 1,871  |
|                                          |                         | 2.2.4.- SUPERIOR   | ACIMA                | 1,872  |        |
| 3 – ESPECIAL                             | GRUPO 3.1.- COBERTURA   | 3.1.1.- SIMPLES    | 0,071                | 0,142  | 0,213  |
|                                          |                         | 3.1.2.- MÉDIO      | 0,229                | 0,293  | 0,357  |
|                                          |                         | 3.1.3.- SUPERIOR   | 0,333                | 0,486  | 0,639  |



### **E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:**

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

| <b>Estado</b>                            | <b>Depreciação (%)</b> |
|------------------------------------------|------------------------|
| a) Novo                                  | 0,00                   |
| b) Entre novo e regular                  | 0,32                   |
| c) Regular                               | 2,52                   |
| d) Entre regular e reparos simples       | 8,09                   |
| e) Reparos simples                       | 18,10                  |
| f) Entre reparos simples e importantes   | 33,20                  |
| g) Reparos importantes                   | 52,60                  |
| h) Entre reparos importantes e sem valor | 75,20                  |
| i) Sem valor                             | 100,00                 |



**Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)**

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA<br>REFERENCIAL<br>lr (anos) | VALOR<br>RESIDUAL<br>"R" (%) |
|-------------|-------------|------------|----------------------------------|------------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO     | RÚSTICO    | 5                                | 0                            |
|             |             | SIMPLES    | 10                               | 0                            |
|             | CASA        | RÚSTICO    | 60                               | 20                           |
|             |             | PROLETÁRIO | 60                               | 20                           |
|             |             | ECONÔMICO  | 70                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 70                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 70                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 70                               | 20                           |
|             |             | FINO       | 60                               | 20                           |
|             |             | LUXO       | 60                               | 20                           |
|             | APARTAMENTO | ECONÔMICO  | 60                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 60                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 60                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 60                               | 20                           |
|             |             | FINO       | 50                               | 20                           |
|             |             | LUXO       | 50                               | 20                           |
| COMERCIAL   | ESCRITÓRIO  | ECONÔMICO  | 70                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 70                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 60                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 60                               | 20                           |
|             |             | FINO       | 50                               | 20                           |
|             |             | LUXO       | 50                               | 20                           |
|             | GALPÕES     | RÚSTICO    | 60                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 60                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 80                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 80                               | 20                           |
|             | COBERTURAS  | RÚSTICO    | 20                               | 10                           |
|             |             | SIMPLES    | 20                               | 10                           |
|             |             | SUPERIOR   | 30                               | 10                           |



O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo 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; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.



| Idade em<br>% de vida<br>referencial | Valores tabulados para o coeficiente "K"<br>ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                      | a                                                                 | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                                    | 0,990                                                             | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,681 | 0,469 | 0,245 |
| 4                                    | 0,979                                                             | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6                                    | 0,968                                                             | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8                                    | 0,957                                                             | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10                                   | 0,945                                                             | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12                                   | 0,933                                                             | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14                                   | 0,920                                                             | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16                                   | 0,907                                                             | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18                                   | 0,894                                                             | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20                                   | 0,880                                                             | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22                                   | 0,866                                                             | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24                                   | 0,851                                                             | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26                                   | 0,836                                                             | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,559 | 0,396 | 0,207 |
| 28                                   | 0,821                                                             | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30                                   | 0,805                                                             | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32                                   | 0,789                                                             | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34                                   | 0,772                                                             | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36                                   | 0,755                                                             | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38                                   | 0,738                                                             | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40                                   | 0,720                                                             | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42                                   | 0,702                                                             | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44                                   | 0,683                                                             | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,560 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46                                   | 0,664                                                             | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48                                   | 0,645                                                             | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50                                   | 0,625                                                             | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |
| 52                                   | 0,605                                                             | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54                                   | 0,584                                                             | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56                                   | 0,563                                                             | 0,561 | 0,549 | 0,518 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58                                   | 0,542                                                             | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60                                   | 0,520                                                             | 0,518 | 0,507 | 0,478 | 0,426 | 0,347 | 0,246 | 0,129 |
| 62                                   | 0,498                                                             | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,123 |
| 64                                   | 0,475                                                             | 0,474 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66                                   | 0,452                                                             | 0,451 | 0,441 | 0,416 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68                                   | 0,429                                                             | 0,427 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,286 | 0,203 | 0,106 |
| 70                                   | 0,405                                                             | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72                                   | 0,381                                                             | 0,380 | 0,371 | 0,350 | 0,312 | 0,254 | 0,180 | 0,094 |
| 74                                   | 0,356                                                             | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76                                   | 0,331                                                             | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78                                   | 0,306                                                             | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,250 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80                                   | 0,280                                                             | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82                                   | 0,254                                                             | 0,253 | 0,247 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84                                   | 0,227                                                             | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86                                   | 0,200                                                             | 0,200 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88                                   | 0,173                                                             | 0,172 | 0,168 | 0,159 | 0,142 | 0,115 | 0,082 | 0,043 |
| 90                                   | 0,145                                                             | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92                                   | 0,117                                                             | 0,116 | 0,114 | 0,107 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94                                   | 0,088                                                             | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96                                   | 0,059                                                             | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,040 | 0,028 | 0,015 |
| 98                                   | 0,030                                                             | 0,030 | 0,029 | 0,027 | 0,024 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100                                  | 0,000                                                             | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |



## 5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### 5.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 5.018,02/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 5.018,02/m<sup>2</sup> (cinco mil e dezoito reais e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativo, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos conforme ANEXO I.



## 5.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 149,36 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 5.018,02/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 149,36 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.018,02/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 749.491,46$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 750.000,00}}$$

**(Setecentos e cinquenta mil reais)**

**Data base: Setembro de 2.025**



**Imóvel B - Vaga Garagem nº 01, situada na Rua Silvia Valadão de Azevedo, nº 45, Edifício Saquarema, Bairro Barra Funda, Guarujá - SP - Matrícula nº 76.717 do 1º C.R.I. de Guarujá.**

**Imóvel C – Vaga Garagem nº 02, situada na Rua Silvia Valadão de Azevedo, nº 45, Edifício Saquarema, Bairro Barra Funda, Guarujá - SP - Matrícula nº 76.718 do 1º C.R.I. de Guarujá.**





## 5.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:



Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;



Abastecimento de água e sistema de esgoto;



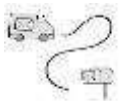
Iluminação pública e energia elétrica;



Telefone;



Acesso ao transporte público;



Correio;



Escola;



Coleta de lixo;



Atendimento hospitalar;





**Nº DE INSCRIÇÃO  
VAGA 01**

0-0019-009-016

17/09/2025, 11:14

SCIM v.2.7 - Mctm Lançamentos

SCIM v.2.7 a2ca0615



**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos que, para o imóvel situado à **R SYLVIA VALLADÃO AZEVEDO nº 00045 - PITANGUEIRAS , VAGA 01 SUBSOLO**- sob Lançamento **0-0019-009-016**, Proprietário(a) **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO** , o valor venal para o exercício de **2025**, de acordo com a **Lei Complementar nº 261/2019, atualizada pelo Decreto nº 16.387/2024** é de:

Área do Terreno: **2,94 m2** Valor Venal **R\$ 8.293,82**

**Oito Mil, Duzentos e Noventa e Três Reais e Oitenta e Dois Centavos**

Área Edificada: **30,39 m2** Valor Venal **R\$ 14.344,00**

**Quatorze Mil e Trezentos e Quarenta e Quatro Reais**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 22.637,82**

**Vinte e Dois Mil, Seiscentos e Trinta e Sete Reais e Oitenta e Dois Centavos**

Certidão emitida no dia: **17/09/2025**

Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCIM em Quarta-feira, 17 de Setembro de 2025 às 11h13m



**Nº DE INSCRIÇÃO  
VAGA 02**

0-0019-009-017

17/09/2025, 11:14:

SCIM v.2.7 - Mctm Lançamentos

SCIM v.2.7 a2ca0615



**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos que, para o imóvel situado à **R SYLVIA VALLADÃO AZEVEDO nº 00045 - PITANGUEIRAS , VAGA 02 SUBSOLO-** sob Lançamento **0-0019-009-017**, Proprietário(a) **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO** , o valor venal para o exercício de **2025**, de acordo com a **Lei Complementar nº 261/2019**, atualizada pelo **Decreto nº 16.387/2024** é de:

Área do Terreno: **2,94 m2** Valor Venal **R\$ 8.293,82**

**Oito Mil, Duzentos e Noventa e Três Reais e Oitenta e Dois Centavos**

Área Edificada: **30,39 m2** Valor Venal **R\$ 14.344,00**

**Quatorze Mil e Trezentos e Quarenta e Quatro Reais**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 22.637,82**

**Vinte e Dois Mil, Seiscentos e Trinta e Sete Reais e Oitenta e Dois Centavos**

Certidão emitida no dia: **17/09/2025**

Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCIM em Quarta-feira, 17 de Setembro de 2025 às 11h14m



## 5.4 - TÍTULO AQUISITIVO

**MATRÍCULA DO IMÓVEL**

76.717 - 1º Cartório Registro de Imóveis.



fls. 30

M. 76717 - Pagina: 1/6 - PROT. 474117 - Kaylane

CNM: 120469.2.0076717-14

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**

Dr. ZILMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

matrícula  
**76717**

ficha  
**01**

Guarujá, 26 de maio de 19 94

Imóvel: Vaga no. 01, localizada no Bolsão de Estacionamento 1, no sub-solo do EDIFÍCIO SAQUAREMA, situado à Rua Sylvia Valadão de Azevedo no. 45, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., sendo a vaga, individual para estacionamento de um automóvel de tamanho médio, contendo a área real total de 30,39 metros quadrados, a área real privativa de 25,60 metros quadrados, a área real de uso comum de 4,79 metros quadrados e uma tração ideal de terreno de 0,00538; confrontando de quem da Rua Sylvia Valadão de Azevedo olha para a mesma, pela frente com a vaga no. 03, pelo lado direito com a vaga no. 02, pelo lado esquerdo e pelos fundos com a parede externa do bloco. Cadastrada pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob no. 0-0019-009-016.

Proprietária: SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., inscrita no CGC/MF. sob no. 61.367.504/0001-39, com sede em São Paulo-SP., à Rua Domingos Fernandes no. 618, Vila Nova Conceição, CEP. no. 04509.

Registro Anterior: R.06 de 12/12/1989 (aquisição do terreno) e R.11 de 23/03/1993 (especificação de condomínio) na matrícula no. 44.769, deste cartório.

Escrevente autorizado

R.01

26 de maio de 1994

For escritura de 29 de novembro de 1991 do 1º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP., livro 2250, fls. 089, a proprietária acima qualificada vendeu a fração ideal de terreno de 0,00538, acima mencionada, a MARIA ALEGRIA MANCUSI, brasileira, do lar, RG. no. 2.478.765-SSP-SP, casada sob o regime da comunhão de bens,

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash do arquivo: 1e502-31e8-40f1-9e0c-601e4f0b60c

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENDO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/06/2025 às 14:25.  
Para conferir o original, acesse o site <https://resaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 121Kyzby.



CNM: 120469.2.0076717-14

| matrícula | ficha |
|-----------|-------|
| 76717     | 01    |
|           | verso |

anteriormente à vigência da Lei 6515/77, com ROMANO MANCUSI, brasileiro, do comércio, RG. nº 2.158.820-SSP-SP, e inscritos em conjunto no CIO 023.650.578-53, residentes e domiciliados em Guarujá-SP, à Rua Mário Ribeiro nº 1.190, apto. 121, pelo preço de Cr\$4.000.000/00, incluindo os imóveis objetos das matrículas nos. 76.716 e 76.718 (Valor Venal /1994 - atualizado - fração ideal de terreno - CR\$1.207.078,20). Registrado por *Monteiro* escrevente autorizado.

afg

Av.02 26 de maio de 1994

Por instrumento particular de 06 de maio de 1994, a SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C. LTDA., acima qualificada, declarou que tendo recebido de MARIA ALEGRIA MANCUSI e seu marido ROMANO MANCUSI, acima qualificados, a importância referente ao custo real e efetivo da construção da vaga no. 01, acima descrita, contratada através do instrumento particular datado de 09 de abril de 1991, não registrado, e tendo sido entregue a referida vaga em perfeitas condições de uso, deu aos mesmos, a mais ampla, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita que está, nada mais tendo a receber ou reclamar. Averbado por *Monteiro* escrevente autorizado.

afg

R.03 26 de fevereiro de 2003

Conforme Formal de Partilha extraído dos autos (processo nº 000.98.016383-8), de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de ROMANO MANCUSI (CPF/MF. nº 023.650.578-53), expedido pelo Juízo de Direito da 7ª Vara e Cartório do 7º Ofício da Família e das Sucessões de São Paulo-SP, aos 22 de dezembro de 1999, aditado aos 09 de dezembro de 2002, e requerimento de 11 de fevereiro de 2003, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$6.082,60, foi adjudicado a MARIA ALEGRIA MANCUSI, brasileira, viúva, do lar, RG. nº 2.478.766-8-SSP-SP, CPF/MF. nº 254.751.208-46, residente e

--continua na ficha nº 02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrarovos.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash cb1e6c02-b1e9-4b11-9e0c-601e4f03b50c

www.registradores.onr.org.br

www.saec.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENDO DE CARVALHO FERNANDES, liberação dos autos em 02/05/2026 às 14:25. Para conferir o original, acesse o site <https://resaj.tjsp.jus.br/pastadigital/ppg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 121Kyzby.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS, liberação dos autos em 08/05/2026 às 10:52. Para conferir o original, acesse o site <https://resaj.tjsp.jus.br/pastadigital/ppg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 121Kyzby.



M. 76717 - Pagina: 3/6 - PROT. 474117 - Kaylane

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CNM: 120469.2.0076717-14  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Matrícula

76.717

Folha

02

Guarujá, 26 de fevereiro de 2003

domiciliada em Guarujá-SP., à Rua Santos n.º 141, ap. 122.  
(Valor Venal/2003-R\$6.507,38).

Registrado por

Wanderley Américo de Freitas  
Escrivente Substituto

afg

R.04

30 de maio de 2003

Por escritura datada de 14 de maio de 2003, do 1.º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP., livro 425, páginas 067/070, **MARIA ALEGRIA MANCUSI**, residente e domiciliada em Guarujá-SP., na Rua Santos, n.º 428, apto. 102, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula, a **ANTONIO JOSÉ JABUR MALUF**, brasileiro, comerciante, RG. n.º 1.679.902-SSP/SP, CPF/MF n.º 610.489.418-68, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com **SALMA NACHE MALUF**, (brasileira, do lar, RG. n.º 2.136.961-SSP/SP, CPF/MF n.º 112.822.178-01), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Avenida Itacira, n.º 847, Planalto Paulista, pelo preço de **R\$6.000,00. (Valor venal de 2003 - R\$6.507,35).**

Registrado por

Wanderley Américo de Freitas  
Escrivente Substituto

WWS

R.05

18 de outubro de 2013

Por escritura datada de 13 de agosto de 2013, do 11.º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, livro 5025, página 265 a 268, **ANTONIO JOSÉ JABUR MALUF**, comerciante, RG. n.º 1.679.902-SSP-SP, CPF/MF. n.º 610.489.418-68, e sua esposa **SALMA NACHE MALUF**, do lar, RG. n.º 2.136.961-SSP-SP, CPF/MF. n.º 112.822.178-01, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77,

continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP.

..onr

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/08/2025 às 14:25.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54.2021.8.26.0068 e código 121KyzbV.



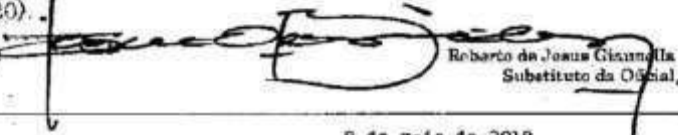
M. 76717 - Pagina: 4/6 - PROT. 474117 - Kaylane

CNM: 120469.2.0076717-14

|           |       |
|-----------|-------|
| Matrícula | Ficha |
| 76.717    | 02    |
|           | Verso |

residentes e domiciliados em São Paulo - SP, na Avenida Itacira nº 847, transmitem o imóvel objeto da presente matrícula, por **CONFIRMAÇÃO DE BENS**, para integralização de capital social, a **VIRTUS EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA**, com sede e foro em São Paulo - SP, na Avenida Itacira nº 847, CNPJ/MF. nº 06.332.505/0001-30, pelo valor de R\$16.000,00. (valor venal de 2013 - R\$11.374,20).

Registrado por

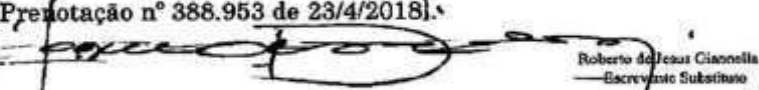
  
Roberto da Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

R.6

8 de maio de 2018

**Compra e Venda.** Por escritura datada de 19 de janeiro de 2018 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Jardim Silveira, Comarca de Barueri-SP, livro 196, folhas 99/102, a **VIRTUS EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA**, com sede na Avenida Itacira nº 847, Planalto Paulista, São Paulo-SP, CNPJ/MF nº 06.332.505/0001-30, vendeu o imóvel desta matrícula, à **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, brasileiro, empresário, divorciado, RG nº 9.814.487-X-SSP/SP, CPF/MF nº 774.901.508-68, residente e domiciliado na Alameda Taquaritinga nº 178, Alphaville Residencial 4, Santana de Parnaíba-SP, pelo preço de R\$16.000,00. (Valor venal - 2018 - R\$16.724,91). A presente venda é feita com cláusula resolutiva, nos termos do art. 474 e do art. 475 do Código Civil Brasileiro. [Prenotação nº 388.953 de 23/4/2018].

Registrado por

  
Roberto da Jesus Giannella  
Escrivão Substituto

AV.7

12 de julho de 2018

**Cancelamento de Cláusula Resolutiva.** Por instrumento particular datado de 28 de junho de 2018, VIRTUS EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA, já qualificada, autorizou a presente averbação para constar que em virtude da quitação total do preço avençado na escritura de venda e compra

continua na ficha 03

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.oni.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: db1e02-b1a8-4bf1-9e0c-601e1f0db60c

Carólide amada pelo ONI  
www.regisradores.oni.org.br

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENNO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/06/2025 às 14:25. Para conferir o original, acesse o site <https://tstj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 121Kyzb7.



M. 76717 - Pagina: 5/6 - PROT. 474117 - Kaylane

CNM: 120469.2.0076717-14

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

|           |       |
|-----------|-------|
| Matrícula | Ficha |
| 76.717    | 03    |

Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA  
OFICIAL DESIGNADA  
ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12.046.8

Guarujá, 12 de julho de 2018

datada de 19 de janeiro de 2018, objeto do R.6 supra, a obrigação pactuada na referida escritura entre a ora requerente e **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, foi cumprida, ficando sem mais nenhum efeito a cláusula resolutiva ajustada entre as partes. [Prenotação n.º 391.614 de 5/7/2018]

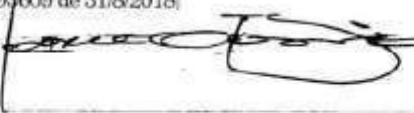
Averbado por  Roberto de Jesus Giannella  
Escriturante Substituto

R.8

12 de setembro de 2018

**Alienação Fiduciária.** Por Cédula de Crédito Bancário n.º 072056230013971 de 23 de julho de 2018, **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, administrador, brasileiro, divorciado, RG n.º 9.814.487-X-SSP-SP, CPF/MF n.º 774.901.508-68, residente e domiciliado em Santana de Parnaíba-SP, à Al. Taquaritinga n.º 178, Alphaville Residencial IV, deu o imóvel objeto desta matrícula em alienação fiduciária de acordo com a Lei 9514/97 ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede em São Paulo-SP, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n.ºs 2041/2235, CNPJ n.º 90.400.888/0001-42, para garantir o pagamento do empréstimo contraído no valor de R\$350.000,00 (incluindo os imóveis das matrículas n.ºs 76716 e 76718 deste cartório), através de 60 parcelas mensais, no valor de R\$9.746,35 cada, vencendo-se a primeira delas em 23/8/2018 e a última em 23/7/2023, com juros à taxa efetiva de 1,22% a.m. 15,70% a.a., na forma e demais condições constantes do título. [prenotação n.º 399.609 de 31/8/2018]

Registrado por

 Roberto de Jesus Giannella  
Escriturante Substituto

**AV.9.** Protocolo n.º 474.117 de 05 de abril de 2024. **Penhora.** Nos termos da certidão expedida pela 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Barueri-SP, em 05/04/2024, nos autos de processo n.º 10155455420218260068 da ação Execução Civil, que 4AG CONSULTING LTDA, CNPJ/MF n.º 28.972.699/0001-70, promove contra **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, CPF/MF n.º 774.901.508-68, fica averbada a **penhora** dos direitos sobre a propriedade fiduciária do imóvel matriculado (objeto do R.08 supra). Valor da causa: R\$99.312,64, incluído mais 02 imóveis. Depositário: O executado. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$319,25. Guarujá, 19 de abril de 2024. Selo digital n.º 120469321ND000510959BQ24P.

(continua no verso)

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP

..onr

Certidão emitida pelo SRAI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENDO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/08/2025 às 14:25. Para conferir o original, acesse o site <https://resaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 101554554-2021-8-26-0068 e código 12IKYzby.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS, liberado nos autos em 08/05/2026 às 10:52. Para conferir o original, acesse o site <https://resaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 101554554-2021-8-26-0068 e código 12IKYzby.

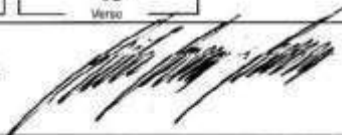


M. 76717 - Pagina: 5/6 - PROT. 474117 - Kaylane

CNM: 120469.2.0076717-14

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: db1ef022-b1a8-4bf1-9e0c-601e4f0db60c

|               |           |
|---------------|-----------|
| Matrícula     | Ficha     |
| <b>76.717</b> | <b>03</b> |
| Verso         |           |

Averbado por:  **Silvio Luiz da Luz**  
Escrevente Autorizado

---

**RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP**  
**TÍTULO ON LINE**

Certifico e dou fê, que a presente reprodução está conforme o original e, foi extraído nos termos do Artigo 19, parágrafo 1º da Lei Federal 6015/73, representando cópia de ato(s) praticado(s) nesta data, não abrangendo negativa de ônus e alienações, bem como, eventuais títulos prenotados nesta serventia, entre o lapso temporal deste protocolo até o seu efetivo registro.

Guaruja, 19/04/2024 - 13:47.

**(CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE)**  
Francisco Jose de Almeida Prado Ferraz Costa Junior, Oficial

Selo digital nº: 120469391CS000510956MX240

Os imóveis situados nesta comarca anteriormente a data da instalação deste Serviço Registral (13/12/1965), pertenciam à zona abrangida pela 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis da comarca de Santos-SP.

\*\*\* Os Emplacamentos da presente certidão estão incluídos no registro do título. \*\*\*



..onr  
Certidão emitida pelo SRAI  
[www.regisradores.onr.org.br](http://www.regisradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/05/2025 às 14:25.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 12IKyZbv.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS, liberado nos autos em 08/05/2026 às 10:52.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 12IKyZbv.



**MATRÍCULA DO IMÓVEL**

76.718 - 1º Cartório Registro de Imóveis.



fls. 24

M. 76718 - Pagina: 1/6 - PROT. 474117 - Kaylane

CNM: 120469.2.0076718-11

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ**

Dra. ZULMIRA EUPHROSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

matricula

ficha

**76718**

**01**

Guarujá, 26 de maio de 1994

**Imóvel:** Vaga no. 02, localizada no Bolsão de Estacionamento 1, no sub-solo do EDIFÍCIO SAQUAREMA, situado à Rua Sylvia Valadão de Azevedo no. 45, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., sendo a vaga, individual para estacionamento de um automóvel de tamanho médio, contendo a área real total de 30,39 metros quadrados, a área real privativa de 25,60 metros quadrados, a área real de uso comum de 4,79 metros quadrados e uma fração ideal de terreno de 0,00538; confrontando de quem da Rua Sylvia Valadão de Azevedo olha para a mesma, pela frente com a vaga no. 04, pelo lado direito com a área de uso comum, pelo lado esquerdo com a vaga no. 01 e pelos fundos com a parede externa do bloco. Cadastrada pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob no. 0-0019-009-017.

**Proprietária:** SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., inscrita no CGC/MF. sob no. 61.367.504/0001-39, com sede em São Paulo-SP., à Rua Domingos Fernandes no. 618, Vila Nova Conceição, CEP. no. 04509.

**Registro Anterior:** R.06 de 12/12/1989 (aquisição do terreno) e R.11 de 23/03/1993 (especificação de condomínio) na matrícula no. 44.769, deste cartório.

Escrevente autorizado

R.01

26 de maio de 1994

Por escritura de 29 de novembro de 1991 do 1º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP., livro 2250, fls. 089, a proprietária acima qualificada vendeu a fração ideal de terreno de 0,00538, acima mencionada, a MARIA ALBEGRIA MANCUSI, brasileira, do lar, RG. no. 2.478.766-8SP-SP, casada sob o regime da comunhão de bens,

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 418bd54c-8444-4e2b-876b-3f841d857e

Cartório emitido pelo SIRJ  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Sapec  
Serviço de Arquivamento  
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/06/2025 às 14:25.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54.2021.8.26.0068 e código 121Kyzbv.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS, liberado nos autos em 08/05/2026 às 10:52.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54.2021.8.26.0068 e código 121Kyzbv.



M. 76718 - Pagina: 2/6 - PROT. 474117 - Kaylane

CNM: 120469.2.0076718-11

| matrícula | ficha |
|-----------|-------|
| 76718     | 01    |
|           | verso |

anteriormente à vigência da Lei 6515/77, com ROMANO MANCUSI, brasileiro, do comércio, RG. no. 2.158.820-SSP-SP, e inscritos em conjunto no CIC. 023.650.578-53, residentes e domiciliados em Guarujá-SP, à Rua Mario Ribeiro no. 1.190, apto. 121; pelo preço de Cr\$4.000.000,00 (incluindo os imóveis objetos das matrículas nos. 76.716 e 76.717. (Valor Venal /1994 - atualizado - fração ideal de terreno - CR\$1.207.078,20). Registrado por *Amonteiro* escrevente autorizado.

Av.02 26 de maio de 1994

Por instrumento particular de 06 de maio de 1994, a SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C. LTDA., acima qualificada, declarou que tendo recebido de MARIA ALEGRIA MANCUSI e seu marido ROMANO MANCUSI, acima qualificados, a importância referente ao custo real e efetivo da construção da vaga no. 02, acima descrita, contratada através do instrumento particular datado de 09 de abril de 1991, não registrado, e tendo sido entregue a referida vaga em perfeitas condições de uso, deu aos mesmos, a mais ampla, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita que está, nada mais tendo a receber ou reclamar. Averbado por *Amonteiro* escrevente autorizado.

R.03 26 de fevereiro de 2003

Conforme Formal de Partilha extraído dos autos (processo nº 000.98.016383-8), de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de ROMANO MANCUSI (CPF/MF. nº 023.650.578-53) expedido pelo Juízo de Direito da 7ª Vara e Cartório do 7º Ofício da Família e das Sucessões de São Paulo-SP., aos 22 de dezembro de 1999, aditado aos 09 de dezembro de 2002, e requerimento de 11 de fevereiro de 2003, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$6.082,60, foi adjudicado a MARIA ALEGRIA MANCUSI, brasileira, viúva, do lar, RG. nº 2.478.766-8-SSP-SP, CPF/MF. nº 254.751.208-46, residente e

continua na ficha nº 02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 418bd54c-b444-4e2b-978b-3f0641d857e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENDO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/06/2025 às 14:25. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 121KYZbY.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS, liberado nos autos em 08/05/2026 às 10:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 121KYZbY.



M. 76718 - Pagina: 3/6 - PROT. 474117 - Kaylane

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 120469.2.0076718-11

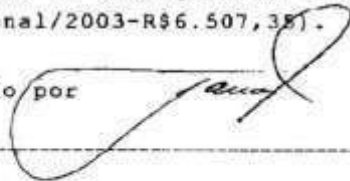
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO  
OFICIAL

Matrícula 76.718 Folia 02

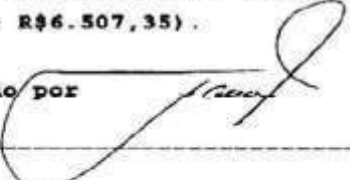
Guarujá, 26 de fevereiro de 2003

domiciliada em Guarujá-SP., à Rua Santos nº 141, ap. 122.  
(Valor Venal/2003-R\$6.507,35).

Registrado por  Wanderley Américo de Freitas  
Escrivente Substituto

R.04 30 de maio de 2003

Por escritura datada de 14 de maio de 2003, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP., livro 425, páginas 067/070, **MARIA ALEGRIA MANCINI**, residente e domiciliada em Guarujá-SP., na Rua Santos, nº 428, apto. 102, já qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula, a **ANTONIO JOSÉ JABUR MALUF**, brasileiro, comerciante, RG. nº 1.679.902-SSP/SP, CPF/MF nº 610.489.418-68, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com **SALMA NARCHE MALUF**, (brasileira, do lar, RG. nº 2.136.961-33P/3P, CPF/MF nº 112.822.178-01), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Avenida Itacira, nº 847, Planalto Paulista, pelo preço de R\$6.000,00. (Valor venal de 2003 - R\$6.507,35).

Registrado por  Wanderley Américo de Freitas  
Escrivente Substituto

R.05 18 de outubro de 2013

Por escritura datada de 13 de agosto de 2013, do 11º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, livro 5025, página 265 a 268, **ANTONIO JOSÉ JABUR MALUF**, comerciante, RG. nº 1.679.902-SSP-SP, CPF/MF. nº 610.489.418-68, e sua esposa **SALMA NARCHE MALUF**, do lar, RG. nº 2.136.961-SSP-SP, CPF/MF. nº 112.822.178-01, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77

continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP.

..onr

Caratula emitida pelo SIAI

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENNO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/08/2025 às 14:25. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 121KYzby.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS, liberado nos autos em 08/05/2026 às 10:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 121KYzby.



M. 76718 - Pagina: 4/6 - PROT. 474117 - Kaylane

CNM: 120469.2.0076718-11

|           |        |
|-----------|--------|
| Matrícula | Ficha  |
| 76.718    | 02     |
|           | Versão |

residentes e domiciliados em São Paulo - SP, na Avenida Itacira nº 847, transmitem o imóvel objeto da presente matrícula, por **CONFERÊNCIA DE BENS**, para integralização de capital social, a **VIRTUS EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA.**, com sede e foro em São Paulo - SP, na Avenida Itacira nº 847, CNPJ/MF. nº 06.332.505/0001-30, pelo valor de R\$15.000,00. (valor venal de 2013 - R\$11.374,20).

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella  
Substituto da Oficial

**R.6**

8 de maio de 2018

**Compra e Venda.** Por escritura datada de 19 de janeiro de 2018 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Jardim Silveira, Comarca de Barueri-SP, livro 196, folhas 99/102, a **VIRTUS EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA**, com sede na Avenida Itacira nº 847, Planalto Paulista, São Paulo-SP, CNPJ/MF nº 06.332.505/0001-30, vendeu o imóvel desta matrícula, à **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, brasileiro, empresário, divorciado, RG nº 9.814.487-X-SSP/SP, CPF/MF nº 774.901.508-68, residente e domiciliado na Alameda Taquaritinga nº 178, Alphaville Residencial 4, Santana de Parnaíba-SP, pelo preço de R\$16.000,00. (Valor venal - 2018 - R\$16.724,91). A presente venda é feita com cláusula resolutiva, nos termos do art. 474 e do art. 475 do Código Civil Brasileiro. [Prenotação nº 388.953 de 23/4/2018].

Registrado por:

Roberto de Jesus Giannella  
Escrivão Substituto

**AV.7**

12 de julho de 2018

**Cancelamento de Cláusula Resolutiva.** Por instrumento particular datado de 28 de junho de 2018, **VIRTUS EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA**, já qualificada, autorizou a presente averbação para constar que em virtude da quitação total do preço avençado na escritura de venda e compra

continua na ficha 03

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 418bd54c-8444-4e2b-976b-3f641d857e

www.registros.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENNO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/06/2025 às 14:25. Para conferir o original, acesse o site <https://tstj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54.2021.8.26.0068 e código 121Kyzby.



M. 76718 - Pagina: 5/6 - PROT. 474117 - Kaylane

CNM: 120469.2.0076718-11

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Matrícula: 76.718  
Ficha: 03

Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA  
OFICIAL DESIGNADA  
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046.8

Guarujá, 12 de julho de 2018

datada de 19 de janeiro de 2018, objeto do R.6 supra, a obrigação pactuada na referida escritura entre a ora requerente e **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, foi cumprida, ficando sem mais nenhum efeito a cláusula resolutiva ajustada entre as partes. [Prenotação n.º 391.614 de 5/7/2018]

Averbado por:

  
Roberto de Jesus Giannella  
Escritor Substituto

R.8

12 de setembro de 2018

**Alienação Fiduciária.** Por Cédula de Crédito Bancário n.º 072056230013971 de 23 de julho de 2018, **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, administrador, brasileiro, divorciado, RG n.º 9.814.487-X-SSP-SP, CPF/MF n.º 774.901.508-68, residente e domiciliado em Santana de Parnaíba-SP, à Al. Taquaritinga n.º 178, Alphaville Residencial IV, deu o imóvel objeto desta matrícula em **alienação fiduciária** de acordo com a Lei 9514/97 ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede em São Paulo-SP, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n.ºs 2041/2235, CNPJ n.º 90.400.888/0001-42, para garantir o pagamento do empréstimo contraído no valor de R\$350.000,00 (incluindo os imóveis das matrículas n.ºs 76716 e 76717 deste cartório), através de 60 parcelas mensais, no valor de R\$9.746,35 cada, vencendo-se a primeira delas em 23/8/2018 e a última em 23/7/2023, com juros à taxa efetiva de 1,22% a.m. 15,70% a.a., na forma e demais condições constantes do título. [prenotação n.º 393.009 de 31/8/2018]

Registrado por:

  
Roberto de Jesus Giannella  
Escritor Substituto

**AV.9.** Protocolo n.º 474.117 de 05 de abril de 2024. **Penhora.** Nos termos da certidão expedida pela 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Barueri-SP, em 05/04/2024, nos autos de processo n.º 10155455420218260068 da ação Execução Civil, que 4AG CONSULTING LTDA, CNPJ/MF n.º 28.972.699/0001-70, promove contra **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, CPF/MF n.º 774.901.508-68, fica averbada a **penhora** dos direitos sobre a propriedade fiduciária do imóvel matriculado (objeto do R.08 supra). Valor da causa: R\$99.312,64, incluído mais 02 imóveis. Depositário: O executado. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$319,25. Guarujá, 19 de abril de 2024. Selo digital n.º 120469321GP000510961EX24Q.

(continua no verso)

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP

acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite

onr  
Certidão emitida pelo SRAI  
www.registadores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENDO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/08/2025 às 14:25.  
Para conferir o original, acesse o site <https://regaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 121KYzby.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS, liberado nos autos em 08/05/2026 às 10:52.  
Para conferir o original, acesse o site <https://regaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015545-54/2021 e código 121KYzby.



M. 76718 - Pagina: 5/6 - PROT. 474117 - Kaylane

CNM: 120469.2.0076718-11

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 4118d54c-b444-4e2b-976b-3f641d857e

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                                             |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------|----|
| Matrícula                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 76.718 | Ficha                                       | 03 |
| Averbado por:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        | Silvio Luiz da Luz<br>Escrivente Autorizado |    |
| <b>RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |                                             |    |
| <b>TÍTULO ON LINE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |                                             |    |
| Certifico e dou fé, que a presente reprodução está conforme o original e, foi extraído nos termos do Artigo 19, parágrafo 1º da Lei Federal 6015/73, representando cópia de ato(s) praticado(s) nesta data, não abrangendo negativa de ônus e alienações, bem como, eventuais títulos prenotados nesta serventia, entre o lapso temporal deste protocolo até o seu efetivo registro. |        |                                             |    |
| Guarujá, 19/04/2024 - 13:48.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                             |    |
| <b>(CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE)</b><br>Francisco Jose de Almeida Prado Ferraz Costa Junior, Oficial                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                                             |    |
| Selo digital nº: 120459391CS000510956MX240                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                                             |    |
| Os imóveis situados nesta comarca anteriormente a data da instalação deste Serviço Registral (13/12/1965), pertenciam à zona abrangida pela 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis da comarca de Santos-SP.                                                                                                                                                                         |        |                                             |    |
| *** Os Emplacamentos da presente certidão estão incluídos no registro do título. ***                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                             |    |

..onr

Cartório em linha pelo SRAI  
[www.registadores.onr.org.br](http://www.registadores.onr.org.br)

Saer  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRENO DE CARVALHO FERNANDES, liberado nos autos em 02/08/2025 às 14:25.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10154545-54/2021 e código 12IKyZbv.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS, liberado nos autos em 08/05/2026 às 10:52 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10154545-54/2021 e código 12IKyZbv.



## 6 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 15 de maio de 2025, na Rua Silvia Valadão de Azevedo, nº45, Vagas nºs 01 e 02, Edifício Saquarema, Bairro Barra Funda, Piracicaba - SP, tendo sido acompanhado pelos moradores Maira Retalino Peixoto e Arnaldo Cardoso Peixoto.

### 6.1 - BENFEITORIAS

#### 6.1.1 - DO EDIFÍCIO

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

|                                                                                |                                         |         |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------|---------------------|
| USO: Residencial                                                               | Nº DE PAVIMENTOS: 15                    | 1 Torre | Nº DE ELEVADORES: 2 |
| PADRÃO: Médio                                                                  | ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos simples. |         | IDADE: 30 anos      |
| IDENTIFICAÇÃO DOS PAVIMENTOS: 15 pavimentos tipo com 01 apartamento por andar. |                                         |         |                     |

O edifício, onde está localizado o apartamento avaliando, constitui-se de prédio de uso residencial, com uma torre, possuindo: hall social, área de convivência, churrasqueira, sala de jogos, ducha, vestiários, 15 (quinze) pavimentos superiores para apartamentos, com 1 (um) apartamento por andar e estacionamento.

#### 6.2.1- DAS UNIDADES AVALIANDAS

A vaga de garagem nº 01 está localizada no bolsão de estacionamento 1, no subsolo do Edifício Saquarema, sendo a vaga individual para estacionamento de um automóvel tamanho médio, com área real total de 30,39 m², área útil de 25,60 m², área comum de 4,79 m² e fração ideal do terreno correspondente a 0,00538, devidamente descrita na matrícula 76717 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.



A vaga de garagem nº 02 está localizada no bolsão de estacionamento 1, no subsolo do Edifício Saquarema, sendo a vaga individual para estacionamento de um automóvel tamanho médio, com área real total de 30,39 m², área útil de 25,60 m², área comum de 4,79 m² e fração ideal do terreno correspondente a 0,00538, devidamente descrita na matrícula 76718 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 30 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", necessitando de reparos simples, de acordo com as normas expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653 e o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como da região, pode ser observadas no croqui do imóvel e na documentação fotográfica que segue:

#### **6.4 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS**

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o croqui do imóvel, bem como arquivo fotográfico:



## FOTO 01



VISTA DA LATERAL DO EDIFÍCIO.

## FOTO 02



VISTA DO EDIFÍCIO.

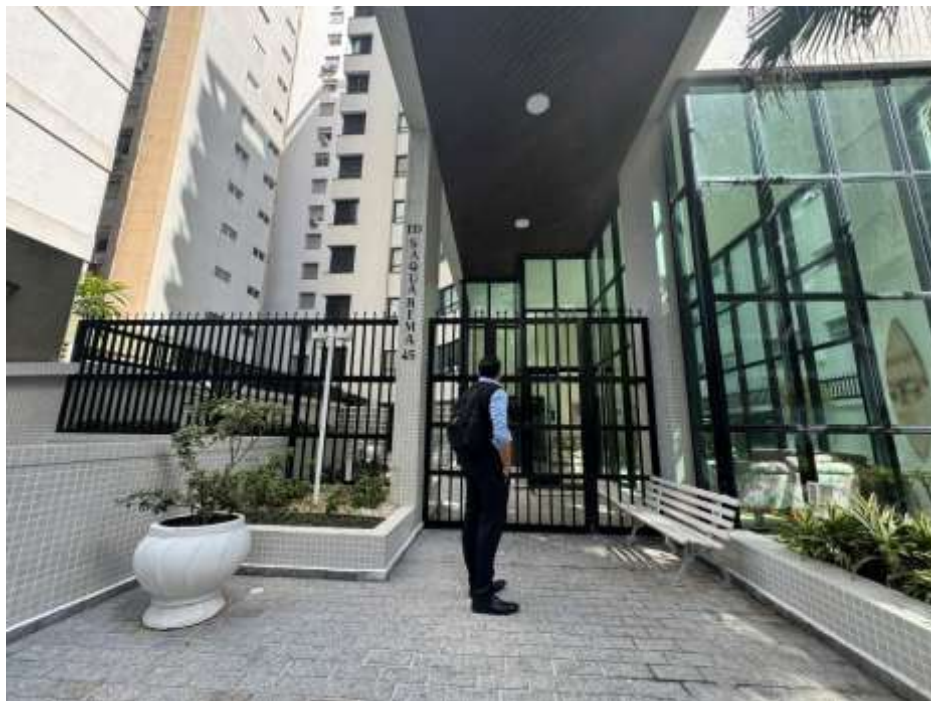


### FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO.**

### FOTO 04



**VISTA DA ENTRADA DO EDÍFICIO.**



## FOTO 05



**VISTA DA ÁREA DE CONVIVÊNCIA.**

## FOTO 06



**VISTA DA CHURRASQUEIRA.**



## FOTO 07



**VISTA DA SALA DE JOGOS.**

## FOTO 08



**VISTA DA DUCHA.**



## FOTO 09



**VISTA DO QUADRO DE FORÇA E VESTIÁRIO.**

## FOTO 10



**VISTA DO TOILETTE.**



## FOTO 11



**VISTA DO HALL DE SERVIÇO.**

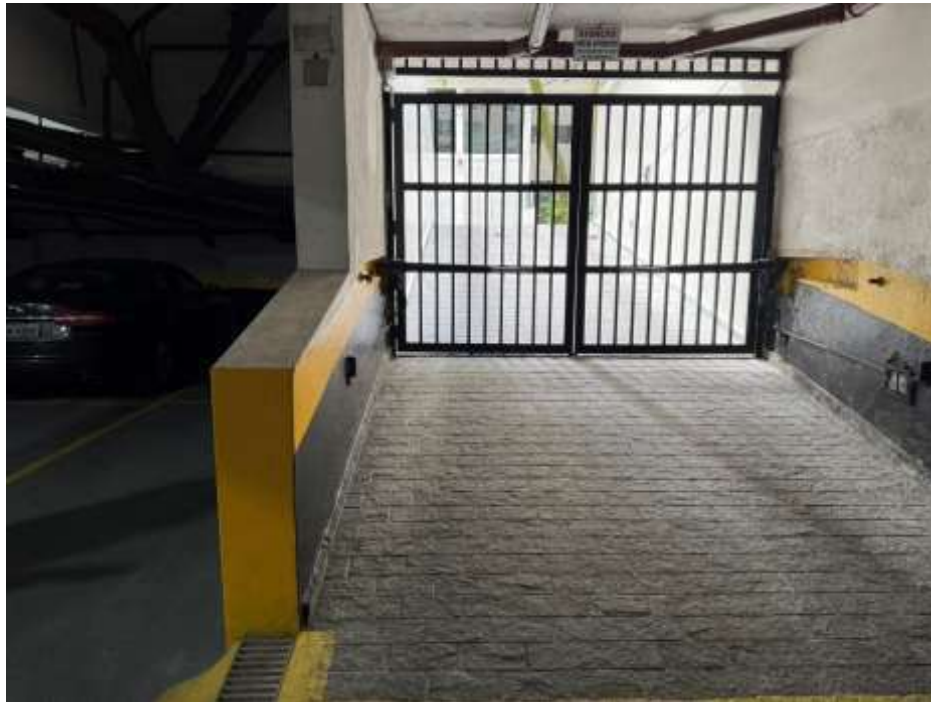
## FOTO 12



**VISTA DO HALL SOCIAL.**

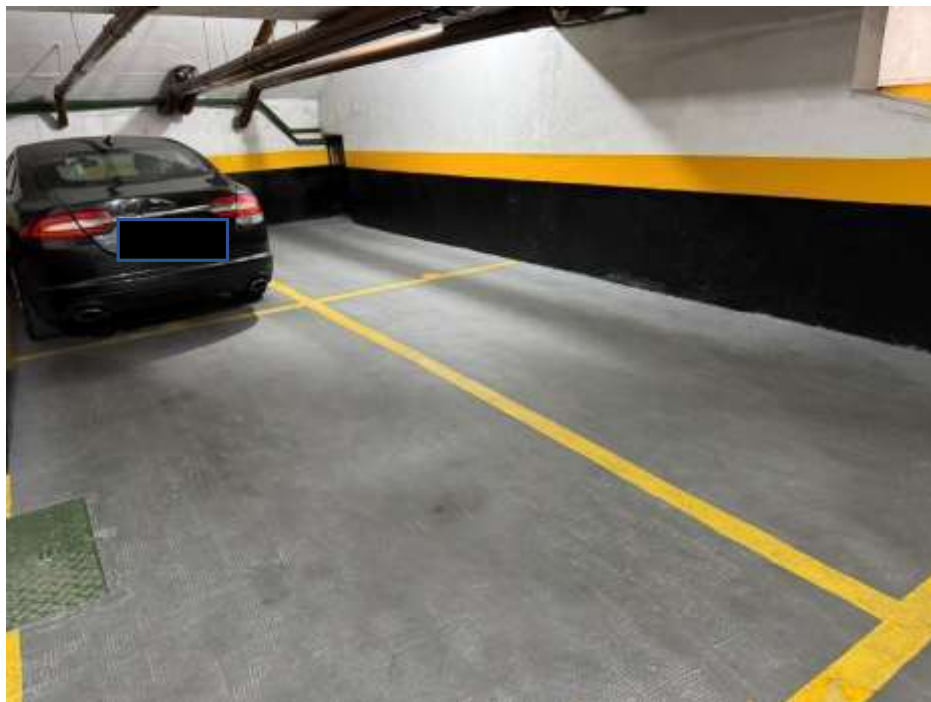


## FOTO 13



**VISTA DA ENTRADA DO ESTACIONAMENTO.**

## FOTO 14



**VISTA DAS VAGAS DE GARAGEM.**



## 7 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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

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

Obedecidas às 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% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

**C) PADRÃO CONSTRUTIVO:** O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “Estudo” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

**D) VALORES UNITÁRIOS:** Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



| CLASSE                             | TIPOLOGIA CONSTRUTIVA   | PADRÃO CONSTRUTIVO |            | INTERVALO DE VALORES |        |        |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------|------------|----------------------|--------|--------|
|                                    |                         |                    |            | Mínimo               | Médio  | Máximo |
| RESIDENCIAL                        | Grupo 1.1.- BARRACO     | 1.1.1 - RÚSTICO    |            | 0,091                | 0,136  | 0,177  |
|                                    |                         | 1.1.2 - SIMPLES    |            | 0,178                | 0,203  | 0,234  |
|                                    | Grupo 1.2 – CASA        | 1.2.1 - RÚSTICO    |            | 0,409                | 0,481  | 0,553  |
|                                    |                         | 1.2.2- PROLETÁRIO  |            | 0,624                | 0,734  | 0,844  |
|                                    |                         | 1.2.3 – ECONÔMICO  |            | 0,919                | 1,070  | 1,221  |
|                                    |                         | 1.2.4 – SIMPLES    |            | 1,251                | 1,497  | 1,743  |
|                                    |                         | 1.2.5 – MÉDIO      |            | 1,903                | 2,154  | 2,355  |
|                                    |                         | 1.2.6 – SUPERIOR   |            | 2,356                | 2,656  | 3,008  |
|                                    |                         | 1.2.7 – FINO       |            | 3,331                | 3,865  | 4,399  |
|                                    |                         | 1.2.8 – LUXO       |            | ACIMA                | 4,843  |        |
|                                    | GRUPO 1.3.- APARTAMENTO | 1.3.1 - ECONÔMICO  |            | 2,473                | 2,748  | 3,023  |
|                                    |                         | 1.3.2 - SIMPLES    | S/elevador | 3,180                | 3,533  | 3,827  |
|                                    |                         |                    | C/elevador | 3,562                | 3,958  | 4,354  |
|                                    |                         | 1.3.3 – MÉDIO      | S/elevador | 3,828                | 4,218  | 4,640  |
|                                    |                         |                    | C/elevador | 4,568                | 5,075  | 5,583  |
|                                    |                         | 1.3.4 SUPERIOR     | S/elevador | 5,377                | 5,974  | 6,572  |
|                                    |                         |                    | C/elevador | 6,144                | 6,827  | 7,089  |
|                                    |                         | 1.3.5 – FINO       |            | 7,090                | 7,410  | 7,983  |
|                                    |                         | 1.3.6 – LUXO       |            | 7,894                | 8,683  | 9,551  |
| 2 – COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL | GRUPO 2.1. – ESCRITÓRIO | 2.1.1- ECONÔMICO   |            | 2,081                | 2,313  | 2,544  |
|                                    |                         | 2.1.2- SIMPLES     | S/elevador | 3,378                | 3,753  | 4,013  |
|                                    |                         |                    | C/elevador | 3,742                | 4,158  | 4,573  |
|                                    |                         | 2.1.3- MÉDIO       | S/elevador | 4,014                | 4,330  | 4,763  |
|                                    |                         |                    | C/elevador | 4,745                | 5,273  | 5,767  |
|                                    |                         | 2.1.4- SUPERIOR    | S/elevador | 5,206                | 5,784  | 6,363  |
|                                    |                         |                    | C/elevador | 5,768                | 6,371  | 7,072  |
|                                    |                         | 2.1.5- FINO        |            | 7,073                | 7,929  | 8,722  |
|                                    |                         | 2.1.6- LUXO        |            | 9,935                | 10,376 |        |
|                                    | GRUPO 2.2.- GALPÃO      | 2.2.1 – ECONÔMICO  |            | 0,518                | 0,609  | 0,700  |
|                                    |                         | 2.2.2.- SIMPLES    |            | 0,982                | 1,125  | 1,268  |
|                                    |                         | 2.2.3.- MÉDIO      |            | 1,368                | 1,659  | 1,871  |
|                                    |                         | 2.2.4.- SUPERIOR   |            | ACIMA                | 1,872  |        |
| 3 – ESPECIAL                       | GRUPO 3.1.- COBERTURA   | 3.1.1.- SIMPLES    |            | 0,071                | 0,142  | 0,213  |
|                                    |                         | 3.1.2.- MÉDIO      |            | 0,229                | 0,293  | 0,357  |
|                                    |                         | 3.1.3.- SUPERIOR   |            | 0,333                | 0,486  | 0,639  |



### **E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:**

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

| <b>Estado</b>                            | <b>Depreciação (%)</b> |
|------------------------------------------|------------------------|
| a) Novo                                  | 0,00                   |
| b) Entre novo e regular                  | 0,32                   |
| c) Regular                               | 2,52                   |
| d) Entre regular e reparos simples       | 8,09                   |
| e) Reparos simples                       | 18,10                  |
| f) Entre reparos simples e importantes   | 33,20                  |
| g) Reparos importantes                   | 52,60                  |
| h) Entre reparos importantes e sem valor | 75,20                  |
| i) Sem valor                             | 100,00                 |



**Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)**

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA<br>REFERENCIAL<br>lr (anos) | VALOR<br>RESIDUAL<br>"R" (%) |
|-------------|-------------|------------|----------------------------------|------------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO     | RÚSTICO    | 5                                | 0                            |
|             |             | SIMPLES    | 10                               | 0                            |
|             | CASA        | RÚSTICO    | 60                               | 20                           |
|             |             | PROLETÁRIO | 60                               | 20                           |
|             |             | ECONÔMICO  | 70                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 70                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 70                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 70                               | 20                           |
|             |             | FINO       | 60                               | 20                           |
|             |             | LUXO       | 60                               | 20                           |
|             | APARTAMENTO | ECONÔMICO  | 60                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 60                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 60                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 60                               | 20                           |
|             |             | FINO       | 50                               | 20                           |
|             |             | LUXO       | 50                               | 20                           |
| COMERCIAL   | ESCRITÓRIO  | ECONÔMICO  | 70                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 70                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 60                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 60                               | 20                           |
|             |             | FINO       | 50                               | 20                           |
|             |             | LUXO       | 50                               | 20                           |
|             | GALPÕES     | RÚSTICO    | 60                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 60                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 80                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 80                               | 20                           |
|             | COBERTURAS  | RÚSTICO    | 20                               | 10                           |
|             |             | SIMPLES    | 20                               | 10                           |
|             |             | SUPERIOR   | 30                               | 10                           |



O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo 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; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

\* os valores do unitário de garagem serão avaliados com cinquenta por cento do valor integral do qmf obtido para o apartamento.



| Idade em<br>% de vida<br>referencial | Valores tabulados para o coeficiente "K"<br>ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                      | a                                                                 | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                                    | 0,990                                                             | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,681 | 0,469 | 0,245 |
| 4                                    | 0,979                                                             | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6                                    | 0,968                                                             | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8                                    | 0,957                                                             | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10                                   | 0,945                                                             | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12                                   | 0,933                                                             | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14                                   | 0,920                                                             | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16                                   | 0,907                                                             | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18                                   | 0,894                                                             | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20                                   | 0,880                                                             | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22                                   | 0,866                                                             | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24                                   | 0,851                                                             | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26                                   | 0,836                                                             | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,559 | 0,396 | 0,207 |
| 28                                   | 0,821                                                             | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30                                   | 0,805                                                             | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32                                   | 0,789                                                             | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34                                   | 0,772                                                             | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36                                   | 0,755                                                             | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38                                   | 0,738                                                             | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40                                   | 0,720                                                             | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42                                   | 0,702                                                             | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44                                   | 0,683                                                             | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,560 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46                                   | 0,664                                                             | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48                                   | 0,645                                                             | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50                                   | 0,625                                                             | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |
| 52                                   | 0,605                                                             | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54                                   | 0,584                                                             | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56                                   | 0,563                                                             | 0,561 | 0,549 | 0,518 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58                                   | 0,542                                                             | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60                                   | 0,520                                                             | 0,518 | 0,507 | 0,478 | 0,426 | 0,347 | 0,246 | 0,129 |
| 62                                   | 0,498                                                             | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,123 |
| 64                                   | 0,475                                                             | 0,474 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66                                   | 0,452                                                             | 0,451 | 0,441 | 0,416 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68                                   | 0,429                                                             | 0,427 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,286 | 0,203 | 0,106 |
| 70                                   | 0,405                                                             | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72                                   | 0,381                                                             | 0,380 | 0,371 | 0,350 | 0,312 | 0,254 | 0,180 | 0,094 |
| 74                                   | 0,356                                                             | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76                                   | 0,331                                                             | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78                                   | 0,306                                                             | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,250 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80                                   | 0,280                                                             | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82                                   | 0,254                                                             | 0,253 | 0,247 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84                                   | 0,227                                                             | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86                                   | 0,200                                                             | 0,200 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88                                   | 0,173                                                             | 0,172 | 0,168 | 0,159 | 0,142 | 0,115 | 0,082 | 0,043 |
| 90                                   | 0,145                                                             | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92                                   | 0,117                                                             | 0,116 | 0,114 | 0,107 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94                                   | 0,088                                                             | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96                                   | 0,059                                                             | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,040 | 0,028 | 0,015 |
| 98                                   | 0,030                                                             | 0,030 | 0,029 | 0,027 | 0,024 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100                                  | 0,000                                                             | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |



## **8 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

### **8.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 5.018,02/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 5.018,02/m<sup>2</sup> (cinco mil, dezoito reais e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativo, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos conforme ANEXO I.



## 7.2 - CÁLCULO DO VALOR DA VAGA Nº 01

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 25,60 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 5.018,02/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 25,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.018,02/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 128.461,31$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 128.000,00}}$$

**(Cento e vinte e oito mil reais)**

**Data base: Setembro de 2.025**



### 7.3 - CÁLCULO DO VALOR DA VAGA N° 02

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 25,60 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 5.018,02/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 25,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.018,02/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 128.461,31$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 128.000,00}}$$

**(Cento e vinte e oito mil reais)**

**Data base: Setembro de 2.025**



## 8 – CONCLUSÃO

Os valores dos imóveis localizados na **Rua Silvia Valadão de Azevedo, nº 45, Edifício Saquarema, Bairro Barra Funda, Guarujá - SP** descritos nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, requerida por **4AG CONSULTING**, em face de **ARNALDO CARDOSO PEIXOTO**, são de:

### VALOR DE 100% DO IMÓVEL A

Apartamento situado na Rua Silvia Valadão de Azevedo, nº 45, apartamento 601, Edifício Saquarema, Bairro Barra Funda, Guarujá – SP

**VT = R\$ 750.000,00**

*(Setecentos e cinquenta mil reais)*

Data base: Setembro de 2025.





### **VALOR DE 100% DO IMÓVEL B – VAGA DE GARAGEM**

Vaga Garagem nº 01, situada na Rua Silvia Valadão de Azevedo, nº 45, Edifício Saquarema, Bairro Barra Funda, Guarujá - SP

**VT = R\$ 128.000,00**

*(Cento e vinte e oito mil reais)*

Data base: Setembro de 2025.

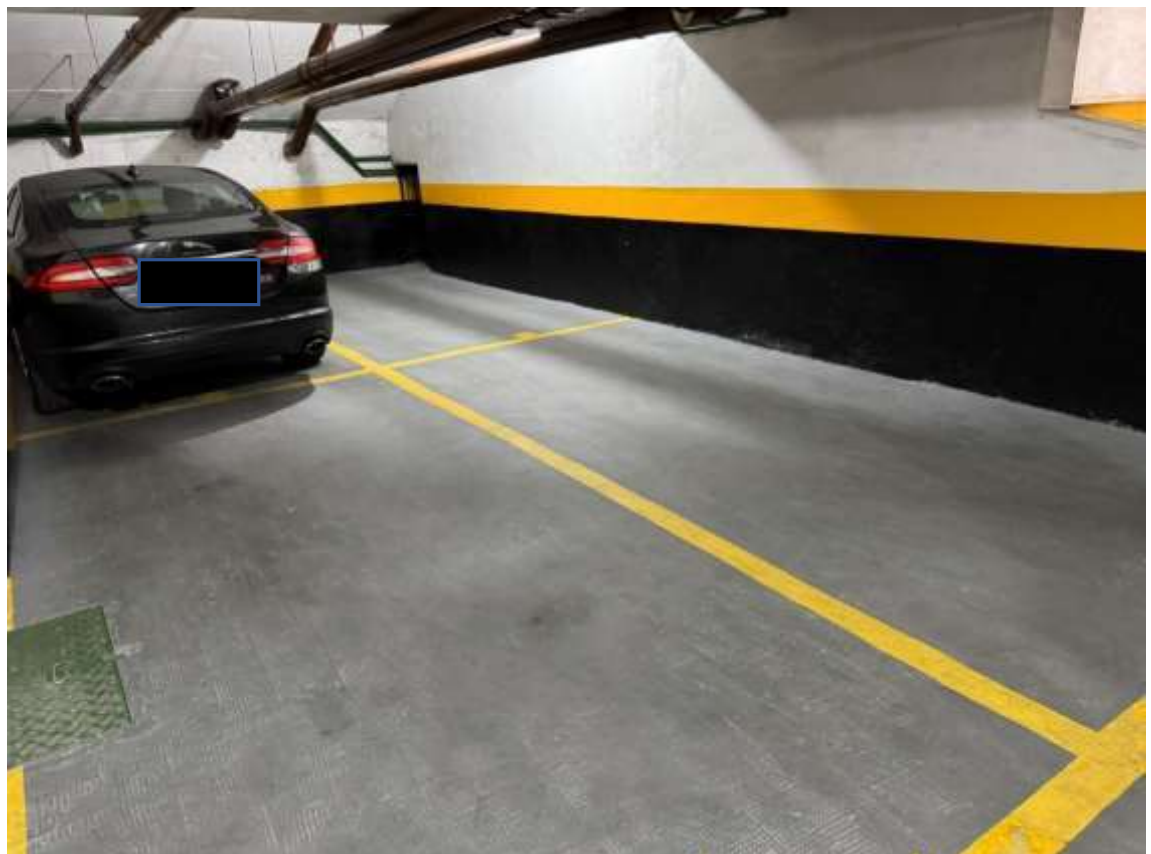
### **VALOR DE 100% DO IMÓVEL C – VAGA DE GARAGEM**

Vaga Garagem nº 02, situada na Rua Silvia Valadão de Azevedo, nº 45, Edifício Saquarema, Bairro Barra Funda, Guarujá - SP

**VT = R\$ 128.000,00**

*(Cento e vinte e oito mil reais)*

Data base: Setembro de 2025.





## 12 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo, que é composto por 92 (noventa e duas) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Guarujá, 24 de setembro de 2025.

**EVANDRO HENRIQUE**  
**CREA/SP Nº 5069364365**  
**MEMBRO TITULAR DA APPJ**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP**  
**MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA**



# **ANEXO I**

## **ELEMENTOS DE PESQUISA**



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2,821,03

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Silvia Valadão de Azevedo

NÚMERO : 52

COMP.: Ref:AP1418

BAIRRO : Barra Funda

CIDADE : GUARUJA - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,553 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 136,38 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 136,38

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

### 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 : QVista Inteligência Imobiliária

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (13)-996368080

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5.279,37 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 427,70 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.443,09 |
| PADRÃO Fp : 0,00            | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0310         |
| VAGAS -263,97               | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/09/2025  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 2.821,03 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Silvia Voladão de Azevedo NÚMERO: 75  
COMP.: Ref: AP13879 BAIRRO: Barra Funda CIDADE: GUARUJA - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,609 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 142,50 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 142,50

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

### 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 Negócios Imobiliários  
CONTATO: Corretor TELEFONE: (13)-21011800  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | 0,00               | 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: 5.368,42 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 5.368,42 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1,0000         |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.821,03

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Silvia Valadão de Azevedo

NÚMERO : 75

COMP.: Ref: AP3076

BAIRRO : Barra Funda

CIDADE : GUARUJA - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,609 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 142,50 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 142,50

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

### 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\$) : 700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Alfa Imóveis Guarujá

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (13)-996014510

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00   | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.421,05 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.421,05 |
| PADRÃO Fp : 0,00          | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000         |
| VAGAS 0,00                | 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 : GUARUJA - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2025

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 2.821,03

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Silvia Valadão de Azevedo

NÚMERO : 75

COMP.: Ref: AP5740

BAIRRO : Barra Funda

CIDADE : GUARUJA - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00

TESTADA - (cf) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

5,075

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,609

IDADE: 30

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 142,50

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 142,50

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3

SUÍTES: 0

W.C.: 3

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

### 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\$): 770.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Alfa Imóveis Guarujá

CONTATO:

Corretor

TELEFONE: (13)-996014510

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | 0,00               | 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: 4.863,16 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.863,16 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1,0000         |



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2025  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.821,03 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sílvia Valadão de Azevedo NÚMERO : 75  
COMP.: Ref: AP0404 BAIRRO : Barra Funda CIDADE : GUARUJA - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,609 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 142,50 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 142,50

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

### 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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : QVista Inteligência Imobiliária  
CONTATO : Corretor TELEFONE : (13)-996368080  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00   | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.736,84 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.736,84 |
| PADRÃO Fp : 0,00          | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000         |
| VAGAS 0,00                | 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 : GUARUJA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2025  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2,821,03 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Silvia Valadão de Azevedo NÚMERO : 84  
COMP.: Ref: AP9075 BAIRRO : Barra Funda CIDADE : GUARUJA - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (K): 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 150,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 150,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

### 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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Rocha Imóveis Guarujá  
CONTATO : Corretor TELEFONE : (13)-991190060  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.500,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 865,17 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.140,17 |
| PADRÃO Fp : 0,00            | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,1423         |
| VAGAS -225,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2025

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 2.821,03

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Silvia Valadão de Azevedo

NÚMERO : 84

COMP.: Ref: AP1705

BAIRRO : Barra Funda

CIDADE : GUARUJA - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00

TESTADA - (cf) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

5,075

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,491

IDADE: 40

anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 150,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 150,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3

SUÍTES: 0

W.C.: 3

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

### 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\$): 680.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Alfa Imóveis Guarujá

CONTATO:

Corretor

TELEFONE: (13)-996014510

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP     | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00     | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 4.080,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 784,42 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.864,42 |
| PADRÃO Fp: 0,00            | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1,1923         |
| VAGAS 0,00                 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |                          |
|                            | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                          |
|                            | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                          |