
**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP**

Processo Digital nº: 4000686-50.2012.8.26.0309

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Residencial Torres de Montecarlo

Requerido: Giovani Armi

A CONSULT ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA,
(nome fantasia **CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**), inscrita no CNPJ/MF 48.882.971/0001-39, com endereço na Rua Nelson Camargo, 393 – Osasco – SP - CEP 06010-070 – Tel./Fax: 11 2284 7740 – www.consult.eng.br, através de seu responsável legal, Sr. Luiz Antonio Gerardi, Engenheiro Civil CREA 0600600857, no exercício da função de Perito Judicial nomeado nos Autos às fls. 312, vem respeitosamente perante V.Exa., apresentar seu Laudo Técnico contendo 26 (vinte e seis) páginas e solicitar o levantamento dos honorários homologados conforme depósito já realizado às Fls. 332/335.

Termos em que pede deferimento.

Osasco, 07 de dezembro de 2021.


LUIZ ANTONIO GERARDI
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 060.0600.857
Representante Legal da Consult Soluções Patrimoniais

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Nº 25.838.001/1121

SOLICITANTE:	EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP.	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RUA DO RETIRO 1617 – BLOCO 2 - AP. 141 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TORRES DE MONTECARLO
		JUNDIAÍ – SP
	TIPO:	APARTAMENTO
	USO:	RESIDENCIAL
	ÁREA PRIVATIVA:	184,770 M2
	ÁREA TOTAL:	326,888 M2
	VAGAS:	03
FINALIDADE:	APOIO À PROCESSO JUDICIAL	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: NOVEMBRO/2021 VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 1.198.710,00	

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua do Retiro 1617 – bloco 2 - ap. 141 - Condomínio Residencial Torres de Montecarlo

Bairro: Retiro

Cidade: Jundiaí

UF: SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção: Dupla

Pistas: Única

Traçado: Misto

Perfil: Plano

Pavimentação: Asfalto

Calçadas: Cimentada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante		Densidade de Ocupação		Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação	
☒	Residencial Multifamiliar	☐	Alto	☐	Alto	☐ Horizontal
☐	Residencial Unifamiliar	☐	Médio/alto	☐	Médio/alto	☒ Vertical
☒	Comercial/Serviços	☒	Médio	☒	Médio	Área sujeita a enchentes ☐ Sim ☒ Não
☐	Industrial	☐	Médio/baixo	☐	Médio/baixo	
☐	Rural	☐	Baixo	☐	Baixo	

3.2 Melhoramentos Públicos

☒	Coleta de resíduos sólidos	☒	Energia elétrica	☐	Redes de cabeamento para transmissão de dados
☒	Água potável	☒	Telefone	☒	Redes de comunicação e televisão
☒	Águas pluviais	☐	Gás canalizado	☒	Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos		Equipamentos Comunitários		Intensidade de Tráfego		
☒	Ônibus	☒	Segurança	☐ Alta	☒ Média	☐ Baixa
☐	Lotação	☒	Educação	Nível de Escoamento ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim		
☐	Metrô	☒	Saúde			
☐	Trem	☒	Cultura			
☐	Embarcação	☒	Lazer			

Principais pólos de influência: Comercio de âmbito local

Principais vias de acesso: Avenida 9 de Julho, Rua do Retiro e Via Anhanguera.

4. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO			
Nome: Torres de Montecarlo		Nº Torres: 3	
Padrão Construtivo: Médio/alto			
Estrutura: Concreto armado		Fechamento Lateral: Alvenaria	
Revestimento Externo: Massa com pintura			
Idade Aparente: 15 anos		Estado de Conservação: Regular	
Segurança contra Incêndio: extintores, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes			
Áreas Comuns: piscina adulto e infantil, playground, academia, sauna, salão de festas, salões de jogos, churrasqueira, brinquedoteca, quadra poliesportiva e grande área de convivência.			



5. UNIDADE AVALIANDA

5.1 Características Gerais

Unidade:	141 – Bloco 2
Situação:	Ocupado
Dependências Internas:	Sala em dois ambientes, lavabo, terraço com churrasqueira, 03 dormitórios sendo uma suíte, banheiro social, escritório, cozinha, área de serviço e dependência de empregados.

5.2 Acabamentos Internos Observados

Piso:	Cerâmico e tipo laminado
Parede:	cerâmicos e massa com pintura à base de látex
Forro:	Laje e gesso
Esquadria:	Alumínio e madeira

5.3 Quadro de Áreas

Útil e privativa	184,770 m2
Comum	142,118 m2
Total	326,888 m2
Vagas de garagem	03
Fração ideal	1,0542% equivalente a 57,388 m2 no terreno

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Cópia da matrícula nº 135.878 1º RGI de Jundiá.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☒ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☐ Médio	☒ Médio	☐ Normal	☐ Normal
☐ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	☒ Normal/Difícil	☒ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo

7.1 NOTA IMPORTANTE

Os valores apresentados retratam as condições de mercado conforme elementos coletados na data atual, entretanto é importante ressaltar que ainda estamos passando por um período de anormalidade e não é possível mensurar todos os reais impactos da pandemia COVID-19 nos preços dos imóveis e na sua liquidez. O mercado de transações de imóveis, sempre mais lento que os outros mercados, ainda não repassou plenamente para os preços este novo contexto de mercado.

O mundo viveu uma busca anormal por liquidez a partir de meados de março, reduzindo o valor dos ativos em geral e impactando radicalmente os mercados de capitais e financeiros em uma velocidade nunca antes vista. Neste período os ativos do mercado de capitais e financeiros que reagem instantaneamente as condições conjunturais têm apresentado alta volatilidade, oscilando em função da evolução dos novos fatos e acontecimentos, variando de região para região, por classes de ativos e também de ativo para ativo.

A partir de meados de maio, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando uma melhora relevante até junho quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em um patamar de estabilidade com oscilações constantes até o início de novembro, quando então reiniciou um processo de recuperação, sempre mantendo a volatilidade em alta e sensibilidade aos humores do mercado.

A característica não convencional desta nova crise que acometeu o mundo não tem precedentes que permitam inferir prognósticos de como cada mercado específico irá se comportar e irá se recuperar, obrigando os participantes a monitorar os acontecimentos e a observar as novas transações efetivas que tem ocorrido e acontecerão nesta nova conjuntura.

Deve se lembrar sempre que a formação e materialização de preços no mercado imobiliário exige um volume de negócios representativos e relevantes entre os participantes típicos de mercado e a sua mensuração e fundamentação exige uma amostra suficientemente abrangente que possa ser validada e sustentada estatisticamente.

Em razão de todo este quadro, recomendamos prudência nas análises, reforçando que a eventual necessidade de liquidez no curto prazo pode exigir descontos muito acima dos parâmetros tradicionais e também nos preços que o mercado tem evidenciado ainda hoje.

Neste laudo o que é possível apresentar é um retrato do mercado com as evidências disponíveis atualmente que fundamentam as avaliações conforme recomendam as normas da ABNT, contudo sabemos que estes elementos ainda não estão ajustados a este fato novo que, apesar de transitório, irá impactar valores e liquidez no curto prazo e produzirá efeitos no médio e longo prazo.

A expectativa é que, com a maturação da situação, bem como o conhecimento das possíveis soluções e a superação desta fase de anormalidade, gradualmente o mercado comece a se comportar de forma mais consistente e menos volátil. A grande incerteza que permanece é o tempo de materialização desta conjuntura nas transações de mercado e o prazo da retomada para um contexto de normalidade.

Reforçamos então a necessidade de monitoramento da evolução desta conjuntura geral, recomendando cautela nas decisões baseadas em valores obtidos neste contexto atual, buscando, sempre que possível, aumentar os coeficientes de segurança nas operações e a inclusão de instrumentos colaterais, procurando revisar regularmente estas avaliações de mercado, permitindo assim reavaliar periodicamente as necessidades de chamadas de garantias complementares.

8. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Memorial de Cálculo

VALORES	ÁREA	UNITÁRIO	TOTAL
	(M²)	(R\$/M²)	(R\$)
MERCADO:	184,77	6.487,58	1.198.710,00

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

Documento assinado digitalmente por *

LUIZ ANTÔNIO GERARDI
ENGº CIVIL - CREA Nº 0600600857

Data e Local: Osasco, 10 de novembro de 2.021

*Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.

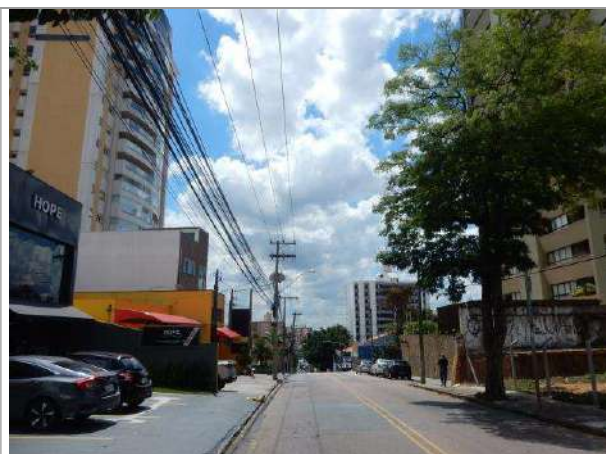
ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

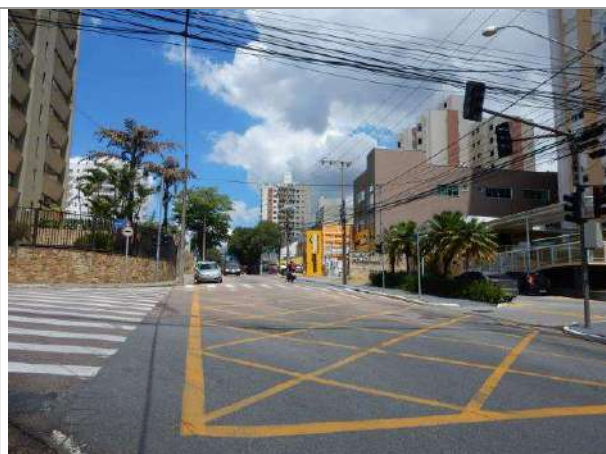


B. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA


Rua do Retiro



Rua do Retiro – Edifício à esquerda



Ocupação circunvizinha



Ocupação circunvizinha



Vista do entorno



Vista do entorno

C. CONDOMÍNIO TORRES DE MONTECARLO


Vista geral



Portaria



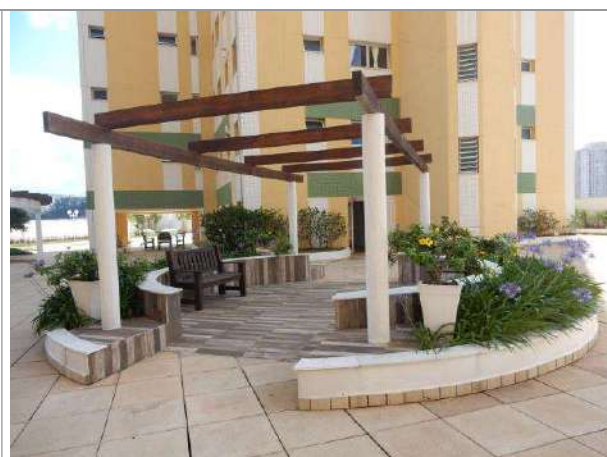
Vagas para visitantes



Lixeira



Quadra



Espaço de convivência



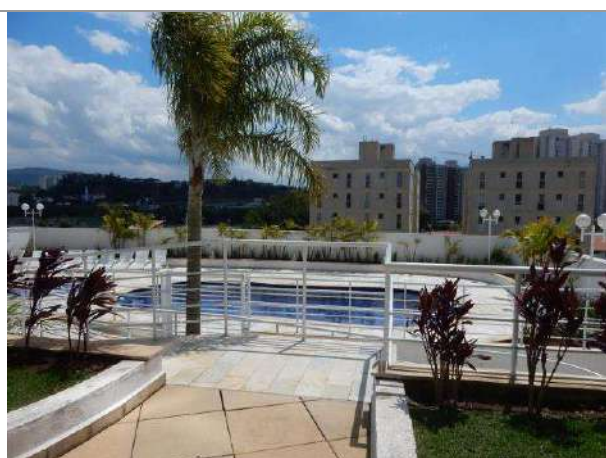
Espaço de convivência



Espaço de convivência



Play Ground



Piscina



Circulação entre os blocos



Portaria

D. IMÓVEL AVALIANDO


Bloco 2



Hall bloco 2



Hall entrada



Sala estar



Sala estar



Sala jantar



Cozinha



Área de serviço



Dependência de empregados



Varanda



Varanda



Lavabo



Banheiro social



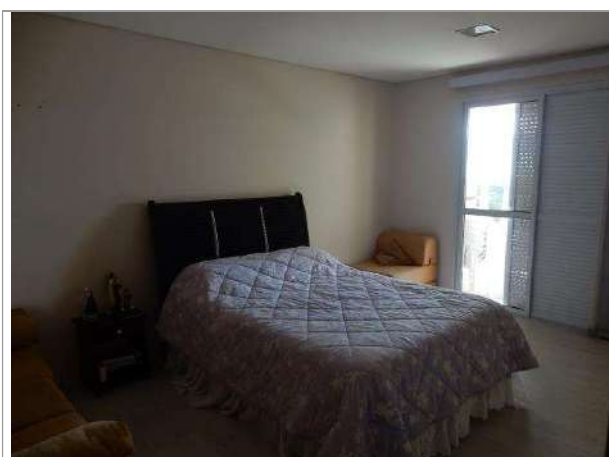
Dormitório suíte



Suíte



Banho suíte



Dormitório 2



Dormitório 3

E. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR DEPRECIAÇÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

FATOR VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	9	
Média Aritmética	6.487,58	
Desvio Padrão	430,53	
Coefficiente de Variação	7%	
Limite Inferior	4.541,31	
Limite Superior	8.433,85	
Elementos saneados	9	
Média Saneada	6.487,58	
t de Student	1,3970	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	6.287,09	-3%
Superior	6.688,06	3%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

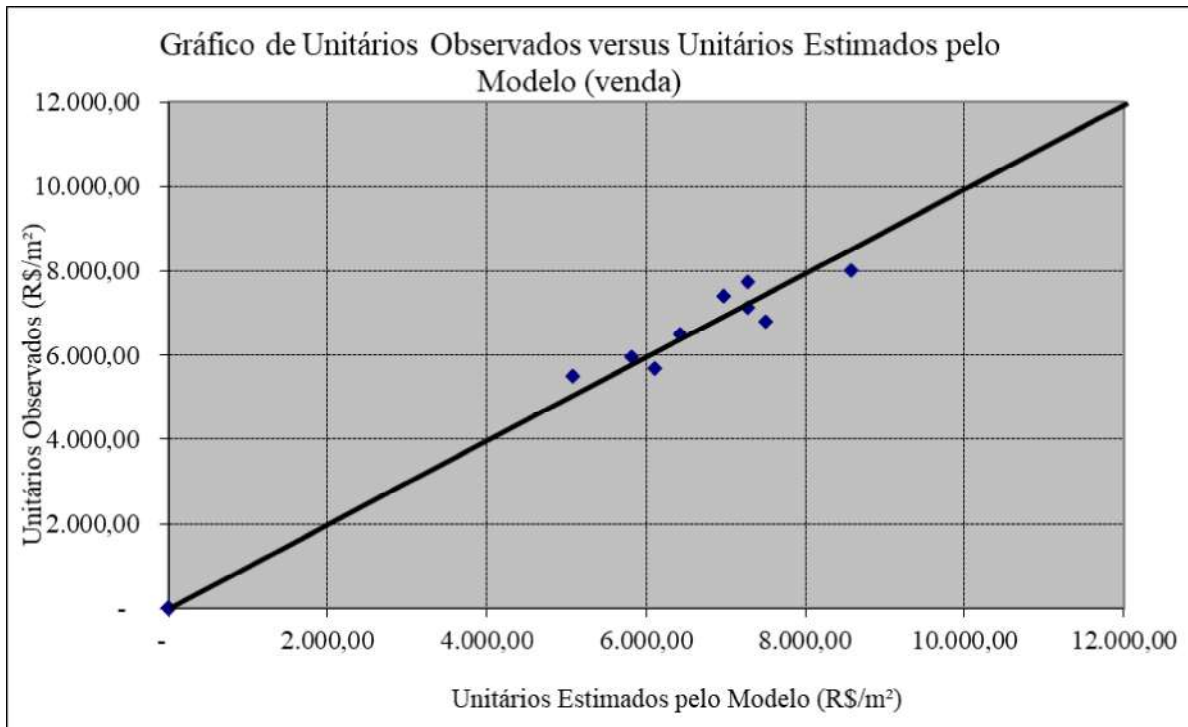
AValiação

Área	184,77
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	6.487,58
Valor da unidade	1.198.710
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.161.666
Superior	1.235.754

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro15%		Unitário Homog.7%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão10%		V. Prop. Área16%	
V. Depreciação12%		V. Andar14%	
V. Localização15%		V. NãoUsado15%	
V. Vagas16%		V. NãoUsado15%	
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão10%		V. Prop. Área16%	
Peso100%		Peso100%	
V. Depreciação12%		V. Andar14%	
Peso100%		Peso100%	
V. Localização15%		V. NãoUsado15%	
Peso100%		Peso0%	
V. Vagas15%		V. NãoUsado15%	
Peso30%		Peso0%	

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	SituaçãoV	AreaPrivativa
1	Rua do Retiro, 1617	Condomínio Residencial Torres de Montecarlo	Jardim Paris	Jundiaí	SP	out/21	1.400.000	transação,	189,00
2	Rua do Retiro, 1617	Condomínio Residencial Torres de Montecarlo	Jardim Paris	Jundiaí	SP	out/21	1.500.000	oferta	194,00
3	Rua do Retiro, 1617	Condomínio Residencial Torres de Montecarlo	Jardim Paris	Jundiaí	SP	out/21	1.270.000	oferta	187,00
4	Rua do Retiro, 1371	Condomínio Conjunto Residencial Morada dos Deuses	Jardim Paris	Jundiaí	SP	out/21	490.000	oferta	82,00
5	Rua do Retiro, 1480	Condomínio Edifício Casablanca	Jardim Paris	Jundiaí	SP	out/21	530.000	oferta	96,00
6	Rua Barão de Teffé, 930	Residencial Città di Firenze	Parque do Colégio	Jundiaí	SP	out/21	800.000	oferta	112,00
7	Rua Barão de Teffé, 127	Villa Condomínio Club	Parque do Colégio	Jundiaí	SP	out/21	865.000	oferta	108,00
8	Rua Elias Juvenal de Mello, 1400	Condomínio Residencial Forest Hills	Parque do Colégio	Jundiaí	SP	out/21	540.000	transação,	83,00
9	Rua do Retiro, 1617	Condomínio Residencial Torres de Montecarlo	Jardim Paris	Jundiaí	SP	out/21	1.050.000	oferta	185,00
Avaliando	Rua do Retiro, 1617	Apto 141- Bloco 02, residencial torre montecarlo	Jardim Paris	Jundiaí	SP	out/21		transação	184,77

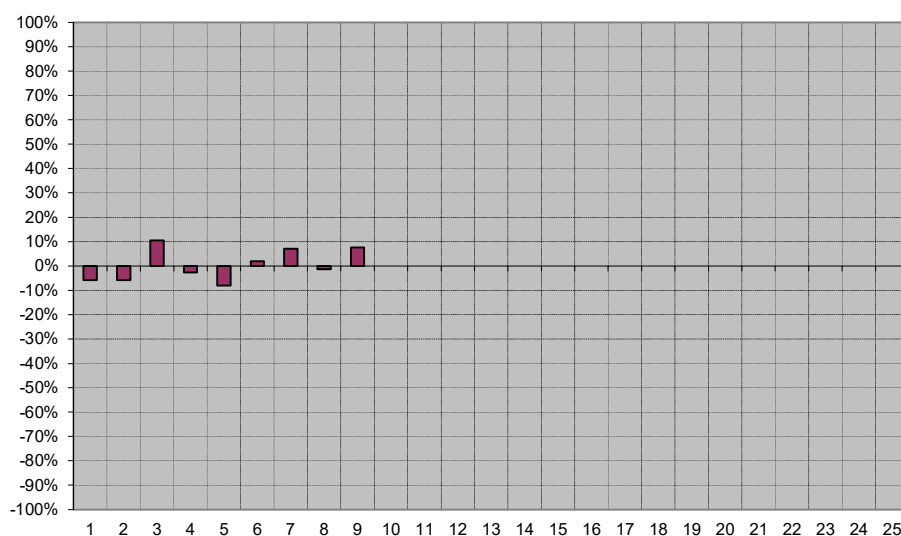
Amostra	Vagas	Nº Dorm.	Nº Suítes	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Andar	Imobiliária	Contato	Telefone
1	3	3	1	Superior	9,0	15	b	8,0	Alto	Fernando Carou	Fernando Carou	(11) 4815-4847(11) 97130-9631
2	3	3	1	Superior	8,5	15	b	8,0	Alto	Barão Imóveis de Jundiaí Ltda	Wallace	(11) 3963-8444(11) 95020-0044
3	4	3	1	Superior	8,5	15	b	8,0	Alto	Liber Premium Brokers	Carlos	(11) 97535-2568
4	2	1	2	Médio	6,0	10	c	8,0	Médio	Sr Mauro	Sr Mauro	(11) 95038-0556(11) 99919-1322
5	2	2	2	Médio	6,0	20	c	8,0	Médio	Jamil Giacomello Imóveis	Leticia	(11) 4521-1000
6	2	3	3	Superior	7,5	10	c	8,0	Alto	Martins Imóveis	Gal	(11) 2709-4681(11) 94614-8319
7	2	3	1	Superior	8,5	10	b	8,0	Alto	Vigent Office Negócios Imobiliários	Elaine	(11) 4526-2268(11) 94745-2330
8	2	3	1	Médio	7,0	10	b	8,0	Médio	W Souto Imóveis	Wagner	(11) 93464-0080
9	3	3	1	Superior	7,5	15	d	8,0	Alto	Jamil Giacomello Imóveis	Leticia	(11) 4521-1000
Avaliando	3			Superior	8,5	15	c	8,0	alto			

Amostra	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário
ID	Puro	à vista	Reajuste	Renda	Atualiz.	Oferta	Venda	Vagas	Padrão	Deprec.	Prop.Área	Local	Andar	NãoUsado	NãoUsado	Homog.	Homogeneizado
1	7.407,41	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.407,41	1,00	0,94	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	6.888,89
2	7.731,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6.958,76	1,00	1,00	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	6.889,17
3	6.791,44	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6.112,30	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	5.867,81
4	5.975,61	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5.378,05	0,97	1,42	0,93	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,24	6.668,78
5	5.520,83	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	4.968,75	0,98	1,42	1,08	0,92	1,00	1,02	1,00	1,00	1,42	7.055,63
6	7.142,86	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6.428,57	0,99	1,13	0,93	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	6.364,28
7	8.009,26	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7.208,33	0,99	1,00	0,91	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	6.055,00
8	6.506,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.506,02	0,97	1,21	0,91	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,01	6.571,08
9	5.675,68	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5.108,11	1,00	1,13	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,18	6.027,57

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	7.407,41	6.975,89	(431,52)	-6%
2	7.731,96	7.281,23	(450,73)	-6%
3	6.791,44	7.508,77	717,33	11%
4	5.975,61	5.813,24	(162,37)	-3%
5	5.520,83	5.076,35	(444,48)	-8%
6	7.142,86	7.281,23	138,37	2%
7	8.009,26	8.581,46	572,20	7%
8	6.506,02	6.423,35	(82,67)	-1%
9	5.675,68	6.108,83	433,15	8%
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				6%

RESÍDUOS RELATIVOS



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



matrícula

135.878

ficha

01

Jundiaí, 18 de abril de 2013

IMÓVEL:- UM APARTAMENTO sob número cento e quarenta e um (141), tipo com três (03) vagas, localizado no décimo quarto (14º) pavimento do Edifício Residencial designado "Bloco 2 - Torre Sul", integrante do empreendimento imobiliário denominado "Residencial Torres de Montecarlo", situado na Rua do Retiro número mil seiscentos e dezessete (1.617), Travessa da Rua Professor José Leme do Prado e Rua Colégio Florence, nesta cidade e comarca, contendo uma área útil e privativa de 184,770m², uma área comum de 142,118m², totalizando uma área construída de 326,888m², correspondente a uma fração ideal de 1,0542% equivalente a 57,388m² no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de três (03) vagas determinadas de garagem no estacionamento coberto, numeradas para efeito de localização como vagas números duzentos e noventa e um (291), duzentos e noventa (290) e duzentos e oitenta e cinco (285) e um (01) Box sob o número setenta e seis (76), os quais são inalienáveis, indivisíveis, acessórios e indissolúvelmente ligados a unidade autônoma.

PROPRIETÁRIA:- SANTA ANGELA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE-1 LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida Professor José Leme do Prado n.º 236, Bairro Jardim Primavera, CEP 13.209-690, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 05.904.815/0001-19.

REGISTROS ANTERIORES:- R.26 feito em 04 de março de 2004 e R.35 feito em 20 de agosto de 2007, ambos na Matrícula n.º 47.173.

O Escrevente Autorizado
Murilo Hakime Pimenta