

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3^a Vara Cível de
Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Capital -
Comarca de São Paulo.**

Processo: n° 1001564-22.2022.8.26.0100

Ação: Cumprimento de sentença - Recuperação judicial e Falência

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista
e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Cumprimento
de sentença - Recuperação judicial e Falência**, promovida por **Massa Falida de
Brasrack Ltda. contra Wilson Brasil de Oliveira e outro**, vem, **respeitosamente**
à presença de Vossa Excelência, após diligências e estudos necessários
apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
IBAPE/SP nº 664

SUMÁRIO

I. RESUMO DE VALORES

II. PRELIMINARES

IMÓVEL "A"

Matrícula nº 12.606 do 1º CRI/Santos - SP.

1. VISTORIA

2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL "B"

Matrícula nº 27.223 do CRI/São Vicente - SP.

1. VISTORIA

2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

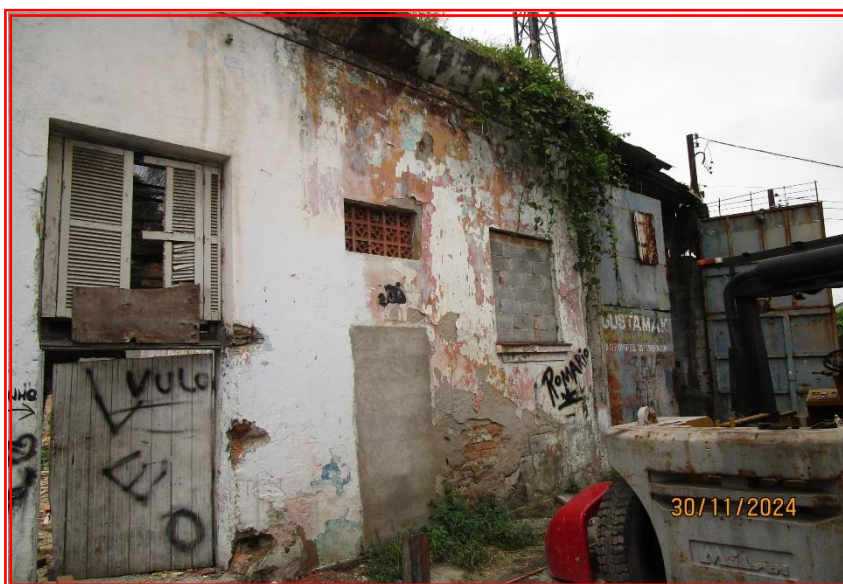
III. CONCLUSÃO

IV. ENCERRAMENTO

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos**I. RESUMO DE VALORES****→ IMÓVEL “A”**

Rua Marquês do Herval, nº 207, Valongo, município de Santos, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 12.606 do CRI/Santos.

Valor Total de Mercado
R\$ 173.000,00
(Cento e setenta e três mil reais)
Válido para data base “Dezembro de 2024”



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

→ IMÓVEL “B”

Rua Alberto Veiga (antiga Rua P), nº 108, **CASA 04**, Conjunto Residencial Monumento, Vila Joquey Clube, município de São Vicente, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 27.223 do CRI/São Vicente.

Valor Total de Mercado
R\$ 85.000,00
(Oitenta e cinco mil reais)
Válido para data base “Dezembro de 2024”



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação **Massa Falida de Brasrack Ltda.**, contra **Wilson Brasil de Oliveira e outro**, processo nº 1001564-22.2022.8.26.0100, em curso perante esse E. Cartório e Juízo da 3ª Vara Cível de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo.
- 2.2) O signatário foi nomeado para exercer a honrosa função de auxiliar da justiça (perito) para avaliar os bens imóveis descrito a seguir:

DECISÃO	
Processo Digital nº:	1001564-22.2022.8.26.0100
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Recuperação judicial e Falência
Exequente:	Massa Falida de Brasrack Ltda
Executado:	Wilson Brasil de Oliveira e outro
Juiz (a) de Direito: Dr (a). Leonardo Fernandes dos Santos	
Vistos.	
Última decisão (fl. 222)	
Por decisão de fl. 218, foram fixados os honorários, no total, em sete mil reais. Determinou-se a intimação do perito para saber se aceita a proposta em 3 dias.	
Intimação do perito (fl. 219).	
Certidão de decurso de prazo da intimação do perito avaliador sem resposta (fl. 221).	
Por decisão de fl. 222, determinou-se que providenciasse a síndica a reiteração da intimação do perito avaliador para manifestação nos termos da decisão de fl. 218, no prazo derradeiro de 3 dias, sob pena de substituição.	
A síndica requer a juntada do comprovante de envio da intimação (fls. 224/226). Às fls. 227/228, no dia 17.05.2024, informa que procedeu com o envio da decisão/intimação ao Perito, conforme se verifica do comprovante acostado à fl. 226, no entanto, o Sr. José Luiz Toscano se manteve silente, deixando transcorrer in albis o prazo sem apresentação de resposta à Síndica ou qualquer manifestação nos autos. Pugna seja nomeado perito da confiança do Juízo em substituição ao Perito José Luiz Toscano, para realizar a avaliação dos imóveis matriculados sob o nº 27.223 e 12.606, visando o regular prosseguimento do feito.	
Tendo em vista o informado pela síndica, em substituição, nomeio RUI DAS NEVES MARTINS . Providencie a síndica a intimação do perito para informar se aceita realizar os trabalhos pelo valor dos honorários já fixados. Após, manifeste-se a síndica. Por fim, abra-se vista dos autos ao Ministério Público.	

- 2.3) As partes não indicaram assistentes técnicos, bem como rol de quesitos a serem respondidos pela perícia.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos**IMÓVEL “A”****MATRÍCULA Nº 12.606 do 1º CRI/Santos – SP.****1. VISTORIA****1.1) Localização do Imóvel:**

1.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, localiza-se na **Rua Marquês do Herval, nº 207, Valongo, município de Santos, estado de São Paulo**, conforme destacado na reprodução digitalizada da plataforma “Google Earth”:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

1.2) Resumo Histórico da Cidade de Santos:

Santos é um município brasileiro no litoral do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Abriga o maior porto da América Latina, que é o principal responsável pela dinâmica econômica da cidade ao lado do turismo, da pesca e do comércio. Ocupa a 5.^a colocação entre as não capitais mais importantes para a economia brasileira[10] e 10.^a colocada segundo a qualidade de vida. A cidade é sede do poder executivo paulista todo dia 13 de junho (capital simbólica de São Paulo) e não apenas sede de diversas instituições de ensino superior como também da mais antiga entidade geral estudantil do Brasil, o Centro dos Estudantes de Santos.

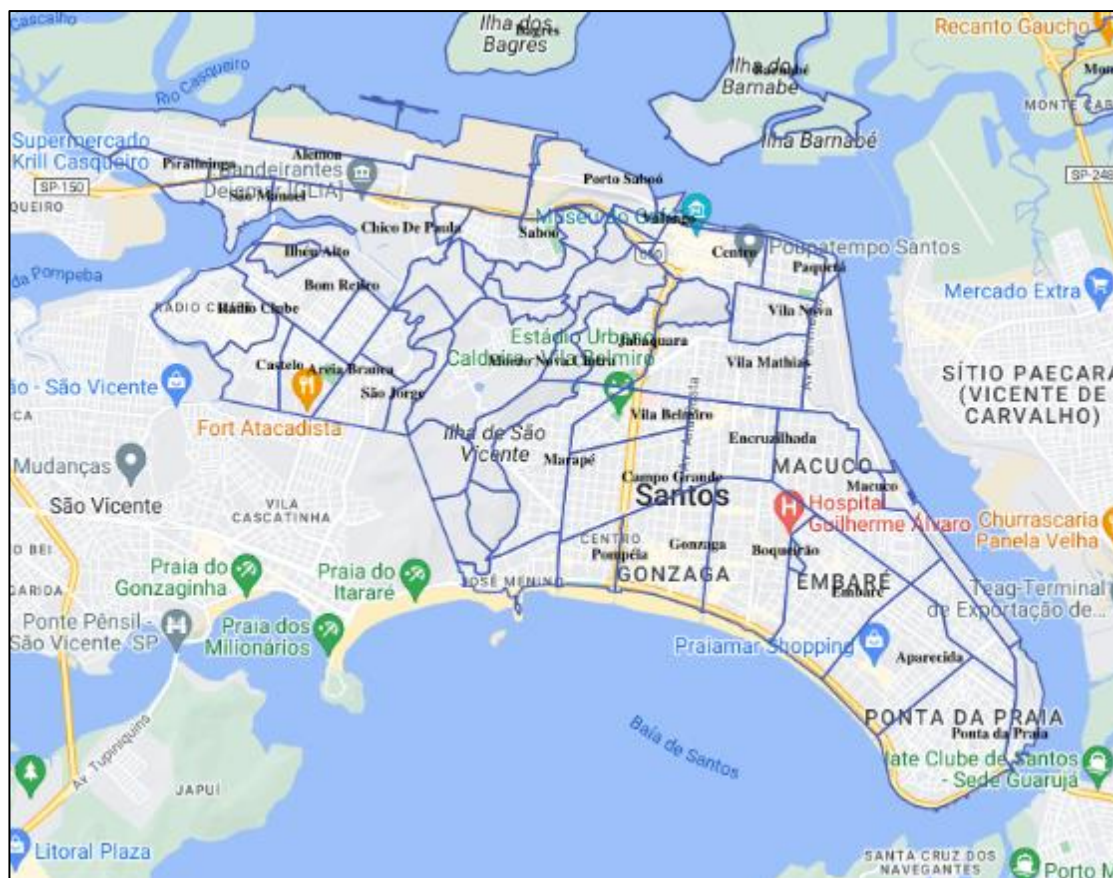
Fundada em 1546 por Brás Cubas, sendo uma das cidades mais antigas das Américas, Santos tornou um centro do ciclo do café no século XIX. Em 1922, foi inaugurada a Bolsa Oficial do Café, onde eram negociadas riquezas do mercado cafeeiro para o país e que resultou no atual Museu do Café no Centro Histórico, que promove exposições sobre a trajetória do produto pelo Brasil e pela cidade e que é decorado com obras do artista Benedito Calixto.[16] Atualmente, Santos possui uma pujante, principalmente por conta de seu complexo portuário. Em 2016, a cidade era a 33.^a mais rica do país, com produto interno bruto de 21 954 556,74 de reais.

Cidade mais populosa do litoral paulista, a estimativa de população em 2020 era de 433 656 habitantes. A Região Metropolitana da Baixada Santista, com 1,8 milhão de habitantes, é parte — junto com a Grande São Paulo e a Região Metropolitana de Campinas — do Complexo Metropolitano Expandido, uma megalópole que ultrapassa os 30 milhões de habitantes (cerca 75% da população paulista) e que é a primeira aglomeração urbana do tipo no hemisfério sul da Terra.

O principal cartão-postal do município são os 7 km de praia. O Guinness World Records situa os jardins da orla de Santos como formadores do maior jardim frontal de praia em extensão do mundo. A preservação e o cuidado com a flora do ambiente praiano santista, permeado de palmeiras e amendoeiras, são resultados de um trabalho em conjunto dos departamentos de meio ambiente da região, muitas vezes ligados a universidades ou a instituições científicas.

Em 2010, o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento das Nações Unidas posicionou a cidade em sexto lugar na lista dos municípios brasileiros por índice de desenvolvimento humano e em terceiro lugar na lista dos municípios de São Paulo por índice de desenvolvimento humano, sendo um dos municípios menos violentos do país. Entretanto, Santos enfrentava (dados de 2011/12) alto custo de vida e constante especulação imobiliária. Além disso, abriga a maior favela de palafitas do país, o Dique da Vila Gilda, onde vivem, em dados de 2012, mais de 10 mil pessoas.

Avaliações, Perícias de Engenharia Laudos Grafotécnicos



1.3.1) A região onde se insere o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação asfáltica;
⇒ Iluminação pública;
⇒ Rede de energia elétrica;
⇒ Rede telefonia;
⇒ Rede de água;
⇒ Coleta de Lixo;
⇒ TV a cabo;
⇒ Linhas de Transportes coletivos.

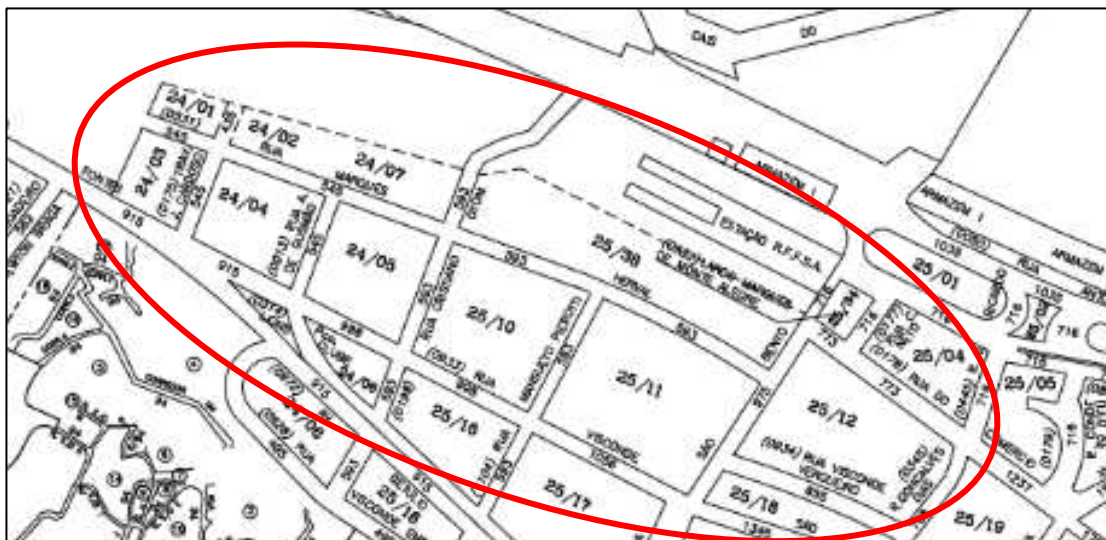
1.4) Contexto Urbano e Características da Região:

1.4.1) A microrregião apresenta contexto urbano consolidada por comércio de simples a médio padrão, bem como, concentrações de edificações horizontais tipo uni-habitacional como pluri-habitacional, além de inúmeras oficinas para caminhões, ferro velhos, cortiços, casarões, armazéns e estabelecimentos antigos abandonados ou em situação precária.

1.4.2) A ocupação comercial é composta por estabelecimentos de prestação de serviços diversificados como bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, drogarias, hipermercados, agências bancárias, de veículos, postos de gasolina, *outlets* com lojas e salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Simples
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Simples a Médio
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Postos de Saúde Municipal

1.4.3) O Valongo é um bairro da área central do município de Santos, onde se localiza a famosa estação inicial da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí (hoje a Secretaria é de Cultura do Município), o Armazém n.º 2 (hoje abandonado) além de um movimentado terminal de contêineres, com intenso tráfego de caminhões provenientes da Via Anchieta, principal acesso à cidade e ao porto.



Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos**1.5) Cadastramento Municipal:****1.5.1)** O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos na seguinte situação:

ZONA	SETOR	QUADRA	LOTE	LANÇ. FISCAL
Urbana Central	024	003	005	24.003.005.000

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**

Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à **Rua Marquês de Herval nº 207 Apto/Sala 0000**, sob a inscrição imobiliária nº **24.003.005.000**, o valor venal para o exercício de **2024**, de acordo com o(a) **Lei Complementa 00814/2013** é de **R\$ 112.180,20 (Cento e Doze Mil Cento e Oitenta Reais e Vinte centavos)**, sendo **R\$ 48.153,60 (Quarenta e Oito Mil Cento e Cinquenta e Três Reais e Sessenta centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 64.026,60 (Sessenta e Quatro Mil Vinte Seis Reais e Sessenta centavos)** de valor venal de terreno. *****

e-mail: ruidasneves@uol.com.br ruidasneves@terra.com.br

Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

IV - - Zonas Especiais de Renovação Urbana - ZERU: porções do território, públicas ou privadas, sem destinação específica, com incentivos fiscais e normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo capazes de criar condições para o desenvolvimento social, econômico e ambiental de forma estratégica, onde se pretende a requalificação do espaço urbano incorporando o desenho urbano ao processo de planejamento, obedecendo a seguinte classificação:

a) ZERU 1 - VALONGO: porção do território lindeira às áreas de proteção cultural, onde se pretende consolidar a renovação urbana com uso misto, priorizando o uso habitacional;

PREFEITURA DE SANTOS Secretaria de Desenvolvimento Urbano Consulta - Uso do Solo				
Logradouro	Nº	Bairro	Zona	Class. permissão de uso
Rua Marquês do Herval	207	Valongo	ZERU 1	LOCAL
Usos Permitidos para o lote em : ZERU 1				
Agrupamento				
IA	Interesse Ambiental - IA: atividades de pesquisa científica, a educação ambiental, o turismo monitorado, parques ecológicos e/ou arqueológicos, o manejo sustentável, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas.			
Enquadramento				
IA	compreendem a pesquisa científica, a educação ambiental, o turismo monitorado, parques ecológicos e/ou arqueológicos, o manejo sustentável, a recuperação e o reflorestamento das áreas degradadas.			
Agrupamento				
R	Residencial - R: destinado à moradia, tanto do tipo uni-habitacional como pluri-habitacional;			
Enquadramento				
R	destinado à moradia, tanto do tipo uni-habitacional como plurihabitacional.			
Agrupamento				
UE	Uso Especial I - UE I: se caracteriza pelas atividades de infraestrutura urbana e de serviços de utilidade pública, tais como fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e equipamentos do sistema de macrodrenagem, hortas urbanas, assim como atividades ligadas à segurança pública, a exemplo de quartéis, delegacias e corpos de bombeiros.			
Enquadramento				
UE	se caracteriza pelas atividades de infraestrutura urbana e de serviços de utilidade pública, tais como fornecimento de energia elétrica, equipamentos e instalações de telecomunicações, tratamento e distribuição de água e equipamentos do sistema de macrodrenagem, hortas urbanas, assim como atividades ligadas à segurança pública, a exemplo de quartéis, delegacias e corpos de bombeiros. Compreende ainda, as atividades relacionadas à coleta e separação de lixo reciclável e eletrônico desde que comprovadamente voltadas a projetos sociais e sem fins lucrativos ou que se constituam em serviço terceirizado do Município, e que atendam ao disposto na lei complementar que disciplina a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e dispõe sobre a conformidade de infraestrutura urbana e ambiental;			
Agrupamento				
CS1	Comércio e Prestação de Serviços - CS1: comércio e/ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição. Quando em empreendimentos mistos - residencial e comércio e/ou prestação de serviços - devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, no embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:			
Enquadramento				
CS1-a	serviços profissionais, a exemplo de: escritórios (de advocacia, arquitetura, engenharia, publicidade, contabilidade e similares); imobiliárias, corretoras e seguradoras, agências de viagens; editoras de livros, jornais e revistas sem impressão; locadoras de vídeo, jogos e objetos pessoais; lan houses; produtoras cinematográficas de rádio e televisão; estúdio de pilates, de ioga e fisioterapia			
CS1-b	serviços pessoais e de saúde, a exemplo de: consultórios médicos e veterinários			
CS1-c	serviços culturais, a exemplo de: galerias de arte e museus			
CS1-d	serviços de tecnologia, a exemplo de: oficinas técnicas de eletrônicos e eletrodomésticos, laboratórios fotográficos, empresas de vigilância por monitoramento eletrônico			

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos**PREFEITURA DE SANTOS**
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Consulta - Uso do Solo**Agrupamento**

CS1 Comércio e Prestação de Serviços - CS1: comércio e/ou prestação de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acessos, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição. Quando em empreendimentos mistos - residencial e comércio e/ou prestação de serviços - devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, no embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

Enquadramento

CS1-e	serviços de reparo e manutenção, a exemplo de: chaveiros, sapateiros, tapeceiros, eletricitistas e encanadores, lavanderias, tinturarias e conserto de bicicletas
CS1-f	serviços de estética, a exemplo de: cabeleireiros, centros estéticos, spas
CS1-g	serviços de estacionamento de motos, bicicletas, patinetes e similares
CS1-h	comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: minimercados, empórios, mercearias, laticínios, rotisseries, hortifrutigranjeiros, padarias, confeitarias, bombonieres, casas de carnes, peixarias, sorvetarias e casas de café, restaurante sem música, fornecimento de alimentos preparados, serviços de alimentos preparados, serviços de alimentação para eventos e recepções; petshop sem alojamento
CS1-i	comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: artigos e acessórios de vestuário; artigos esportivos, produtos farmacêuticos, de perfumaria e cosméticos; produtos médicos, hospitalares, odontológicos, óculos e ortopédicos; produtos de informática e escritório; papelerias, floriculturas, armarinhos e lojas de variedades
CS1-j	serviços educacionais a exemplo de: berçários, creches, escolas de ensino infantil e educação especial; cursos livres, escolas de artesanato, dança, esportes, artes cênicas e música, escolas de idiomas e informática; cursos preparatórios para vestibular e bibliotecas
CS1-k	serviços assistenciais a exemplo de: casas de repouso e residências geriátricas
CS1-l	atividades associativas a exemplo de: entidades de classe; associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança; organizações sindicais ou políticas, vedada em suas dependências a realização de festas, bailes e similares

Agrupamento

CS2 Comércio e Prestação de Serviços - CS2: comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental. Quando em empreendimentos mistos - residencial e comércio e/ou prestação de serviços - devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, o embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

Enquadramento

CS2-a	serviços profissionais, a exemplo de: estúdios cinematográficos de rádio e TV, locadoras de equipamentos domésticos, de escritório, de imagem e som e de lazer de pequeno porte;
CS2-b	serviços pessoais e de saúde, a exemplo de: academia de ginástica, laboratórios clínicos de imagem, clínicas médicas e veterinárias
CS2-e	serviços de alojamento, a exemplo de: pousadas, pensões, albergues e hostels
CS2-f	serviços de alojamento, a exemplo de: hotéis e flats
CS2-h	comércio varejista de produtos alimentícios, a exemplo de: restaurantes com música, pizzarias, churrascarias, lanchonetes, comércio varejista de bebidas, adegas, bares com ou sem fabricação artesanal de bebidas, lojas de conveniência, casas de café com torrefação artesanal
CS2-i	comércio varejista de mercadorias em geral, a exemplo de: lojas de eletrodomésticos, móveis, colchões, tapetes, tecidos e vidros
CS2-j porte	comércio varejista de produtos da construção, a exemplo de: produtos hidráulicos e elétricos, tintas e resinas, desde que instalados em edificações de no máximo 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída total implantadas em lotes de até 300m² (trezentos metros quadrados) de área;

PREFEITURA DE SANTOS

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Consulta - Uso do Solo

Agrupamento	
CS2	Comércio e Prestação de Serviços - CS2: comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental. Quando em empreendimentos mistos - residencial e comércio e/ou prestação de serviços - devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, o embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

Enquadramento	
CS2-k	atividades educacionais, a exemplo de: estabelecimentos de ensino fundamental; ensino médio e profissionalizante; escola de condutores
CS2-l	casas de festas e atividades associativas, a exemplo de: entidades de classe, associações beneficentes, comunitárias e de vizinhança, organizações sindicais ou políticas, associações religiosas ou filosóficas com realização de festas, bailes e similares

Agrupamento	
CS3	Comércio e Prestação de Serviços - CS3: comércio e/ou prestação de serviços que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, e que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental. Quando em empreendimentos mistos - residencial e comércio e/ou prestação de serviços - devem dispor de acessos independentes e que as utilizem apenas no térreo, embasamento ou em blocos distintos, admitindo-se as seguintes atividades:

Enquadramento	
CS3-a	serviços profissionais, a exemplo de: bancos, sociedade de créditos e cartórios
CS3-c	serviços culturais, a exemplo de: cinemas, salas de música, espetáculos e teatros
CS3-g porte	comércio varejista de produtos a exemplo de: supermercados; revenda de veículos leves, desde que instalados em edificações de no máximo 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída total implantadas em lotes de até 300m² (trezentos metros quadrados) de área;
CS3-h	comércio varejista de mercadorias em geral a exemplo de: lojas de departamento e magazines, varejões, centros comerciais
CS3-l	atividades recreativas a exemplo de: clubes sociais, quadras de esportes e centros esportivos
CS3-m	atividades recreativas a exemplo de casas noturnas

Agrupamento	
CS4	Comércio e Prestação de Serviços - CS4: comércio e/ou prestação de serviços que impliquem na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de excepcional tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, admitindo-se as seguintes atividades:

Enquadramento	
CS4-a	serviços de saúde a exemplo de: hospitais, prontos-socorros e maternidades
CS4-c porte	comércio atacadista, desde que instalados em edificações de no máximo 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída total implantadas em lotes de até 300m² (trezentos metros quadrados) de área;
CS4-d	atividades educacionais a exemplo de educação superior, faculdades e universidades
CS4-e	atividades recreativas e culturais a exemplo de: centros de convenções, pavilhão de feiras e exposições

Agrupamento	
CSP	Portuárias e Retroportuárias -CSP: estabelecimentos relacionados destinados à armazenagem, comércio e prestação de serviços, que impliquem em fixação de padrões específicos quanto ao tráfego de veículos pesados, à periculosidade e/ou riscos de acidentes, bem como instalações específicas para atividades náuticas de transporte urbano e interurbano de passageiros, lazer, turismo e pesca, admitindo instalações:

Enquadramento	
CSP-1	ligadas a atividades náuticas: marinas; atracadouros para embarcações turísticas, esportivas ou de pesca

PREFEITURA DE SANTOS

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Consulta - Uso do Solo

Agrupamento	
I	Industrial - I: as atividades de caráter industrial classificadas como:
Enquadramento	
I1-a porte	Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de: confecções e facções de artigos do vestuário, fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria, desde que instalados em edificações de no máximo 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída total implantadas em lotes de até 300m² (trezentos metros quadrados) de área;
I1-b porte	Indústrias potencialmente sem risco ambiental por apresentarem baixo grau de incomodidade, com efeitos inócuos, compatíveis com outros usos urbanos, a exemplo de fabricação artesanal de calçados e produtos cerâmicos, impressão de material para uso comercial, industrial e publicitário; torrefação e moagem artesanal de café, desde que instalados em edificações de no máximo 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída total implantadas em lotes de até 300m² (trezentos metros quadrados) de área;
Agrupamento	
NOTAS	OBSERVAÇÕES:
Enquadramento	
ZERU 1 E 2	OBSERVAÇÕES: (1) - As Zonas Especiais de Renovação Urbana ? ZERU poderão receber benefícios fiscais, mediante prévia autorização legislativa, para o fim de garantir o atendimento dos seus objetivos, podendo ser instituídos, através de Lei Complementar, Planos de Ocupação, contendo propostas urbanísticas e parâmetros específicos de desenho urbano. (2) - Nas Zonas Especiais de Renovação Urbana Valongo e Paquetá ? ZERU VALONGO e ZERU PAQUETÁ admite-se estacionamento de veículos, exceto caminhões e demais veículos de carga; (3) - O instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV será obrigatório para os casos previstos na Lei Complementar nº 793, de 14 de janeiro de 2013 que o disciplina; (4) - A exigibilidade quanto a oferta de vagas encontra-se definida na Lei Complementar nº 528, de 18 de abril 2005; (5) - A circulação de veículos de carga em transporte de produtos perigosos na área insular do Município fica condicionada ao licenciamento prévio pelo órgão municipal competente; (6) - Imóveis abandonados, assim classificados nos termos do disposto nos artigos 84 a 86 da Lei Complementar nº 1.181, de 08 de novembro de 2022, que institui o Plano Diretor do município e no Decreto nº 8.455, de 20 de maio de 2019, são passíveis de arrecadação pela municipalidade; (7) - As atividades descritas serão permitidas desde que respeitada a legislação municipal, estadual e federal pertinente; (8) - A permissão das atividades Industriais fica condicionada a manifestação técnica favorável do órgão municipal de Meio Ambiente; (9) - O imóvel em questão está inserido na Macrozona Centro, área prioritária de aplicação do instrumento urbanístico do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios ? PEUC, conforme definido no Decreto nº 8.455, de 20 de maio de 2019. Nesta área é obrigatória a manutenção dos imóveis já edificados em uso, e os terrenos vazios devem ser edificados, considerando o coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,3, sob pena de aumento progressivo da alíquota do Imposto Predial e Territorial Urbano ? IPTU, de acordo com o estabelecido na Lei Complementar nº 1.181, de 08 de novembro de 2022, que institui o Plano Diretor do Município; (10) - O licenciamento de atividades enquadradas nas categorias de uso industrial 2 e 3 ? I2 e I3, independentemente do porte do empreendimento, fica condicionado à apresentação de Estudos de Impacto de Vizinhança ? EIV; (11) - Os empreendimentos habitacionais ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem definido na Lei Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005; (12) - Para as atividades em que há exigência de corte de porte, admite-se terreno com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados), desde que implantadas em lotes de com testada máxima de 16 (dezesseis) metros; (13) - Na Centralidade Linear da Avenida Conselheiro Nébias as edificações ficam condicionadas: (1.1). a possuir no máximo 30% (trinta por cento) de superfície cega, a exemplo de alvenarias, elementos vazados, cobogós, elementos construtivos não vinculados a aberturas e elementos estruturais, na somatória de todos os planos que compõem as

PREFEITURA DE SANTOS
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Consulta - Uso do Solo

fachadas voltadas para a via pública, dos imóveis de uso não residencial, com acesso livre e sem fechamento no alinhamento; (1.2). a garantir o estabelecimento de uso comercial ou de prestação de serviços com abertura para a via pública, nos lotes com testada maior ou igual a 25,00m (vinte e cinco metros); (1.3). à implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

(14) - Esta certidão é meramente informativa e não deve ser considerada como permissão ou autorização automática de atividades de qualquer espécie, não substituindo também a necessidade de licenciamento junto aos órgãos competentes.

Esta certidão é meramente informativa e não deve ser considerada como permissão ou autorização automática de atividades de qualquer espécie, não substituindo também a necessidade de licenciamento junto aos órgãos competentes.

Localização do Endereço

- ZPPA
- ZRI I
- ZRI II
- ZI
- ZO
- ZNO I
- ZNO II
- ZNOIB
- ZF
- ZMI I
- ZMI II
- ZMI B
- ZCI I
- ZCI II
- AAG
- AEM
- APC 1
- APC 2
- Faixa de Amortecimento
- NDE
- ZDIS 1
- ZDIS 2
- ZDIS 3
- ZEP
- ZERU



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

1.7) Características Gerais do Imóvel:

1.7.1) Terreno: O terreno possui área total de 118,09 m², conforme consta descrito na certidão de matrícula nº 12.606 do 1º CRI/Santos:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO COMARCA DE SANTOS	
MATRÍCULA 12.606	FOLHA 01	Santos, 6 de junho de 2008	

IMÓVEL: UM PRÉDIO, sob nº 207, na rua Marques de Merval, perímetro urbano desta Comarca e seu respectivo terreno, medindo: 4,49 metros de frente, igual metragem na linha dos fundos, por 26,30 metros de frente aos fundos de ambos os lados, confrontando: pela frente com a mencionada rua; de ambos os lados com o Espólio de Adalberto Luiz de Magalhães Mexia Santos ou sucessores e nos fundos com a casa nº 24 da travessa Comendador João Cardoso. PROPRIETÁRIO: MANOEL FORTES SIQUEIRA, brasileiro, desquitado, portuário, residente e domiciliado nesta cidade; TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 28.577.0 Oficial Maior, *[assinatura]* RLF

R.1/12.606. Santos, 6 de junho de 1.980. Por Escritura de Venda e Compra de 02 de maio de 1.980, das Notas do 9º Escrivão de Santos, no livro nº 354, às fls. 31, GINES AGUIERA Y AGUIERA, brasileiro, industrial, - CPF.280.636.358-68, casado com LUZIA AGUIERA, residente e domiciliado nesta cidade, adquiriu ao Espólio de MANOEL FORTES SIQUEIRA, C.F.F. .. 130.631.948-06, autorizado por alvará judicial transcrito no título, - pelo preço de \$ 70.000,00, o imóvel objeto da matrícula supra. O Oficial Maior, *[assinatura]* RLF

Av.2/12.606. Santos, 15 de dezembro de 1.995. Por Escritura de Venda e Compra de 27 de novembro de 1.995, das Notas do 6º Escrivão de Santos-SP, no livro nº841, fls.364, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando que GINES AGUIERA Y AGUIERA e LUZIA AGUIERA são casados sob o regime da comunhão universal de bens, conforme 'prova xerox cópia autenticada da Certidão de Casamento nº1.934, livro 7, fls.134, expedida aos 18 de dezembro de 1.976 pelo Cartório de Registro Civil de Utinga-SP. O Oficial, *[assinatura]*

R.3/12.606. Santos, 15 de dezembro de 1.995. Por Escritura objeto da Av 2, WILSON BRASIL DE OLIVEIRA, brasileiro, comerciante, CPF.732.048.038 72, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei 6.515/77 com MARLI APARECIDA OLIVEIRA DE OLIVEIRA, domiciliado em São Vicente-SP, adquiriu dos proprietários GINES AGUIERA Y AGUIERA, supra qualificado e sua mulher LUZIA AGUIERA, brasileira, de lar, CPF.253.608 878-26, domiciliada nesta cidade, pelo preço de \$17.766,37, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, *[assinatura]*

Av.4/12.606. Santos, 11 de novembro de 2.008. Por Certidão expedida em São Paulo-SP., aos 02 de outubro de 2.008, assinada por Wander Xavier Vianna, Diretor da Secretaria do Cartório da 51ª Vara do

(continuação no verso)

1.7.2) Características topográficas: O terreno possui formato regular, topografia plana acima do nível via pública para qual é voltado. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

1.7.3) Construção: Sobre a área de terreno retro descrita, não existe construção edificada, tendo em vista que a edificação dantes existente foi demolida.

1.7.4) Informações adicionais: Conforme consta no relatório de imóveis emitida digitalmente no site da Prefeitura de Santos, a construção demolida possuía área total de 105,50 m², com ano de construção datado de 1.953.

Relatório de Imóveis				
Logradouro	Nº	Sala	Bairro	Área Terreno
RUA MARQUES DO HERVAL	207	0000	Valongo	117.48
Total de linhas:	1			

Relatório de Imóveis					
Nº	Sala	Bairro	Área Terreno	Área Construção	Ano Construção
207	0000	Valongo	117.48	105.6	1953

Por fim, lastreado nos levantamentos realizados *in loco*, associado a estudos de imagens satélites do *Google Earth Pro*, a construção foi demolida em conjunto com as edificações de nº 205 - confrontante da lateral esquerda (de quem de frente olha o imóvel) e a de nº 203, da Rua Marquês do Herval.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

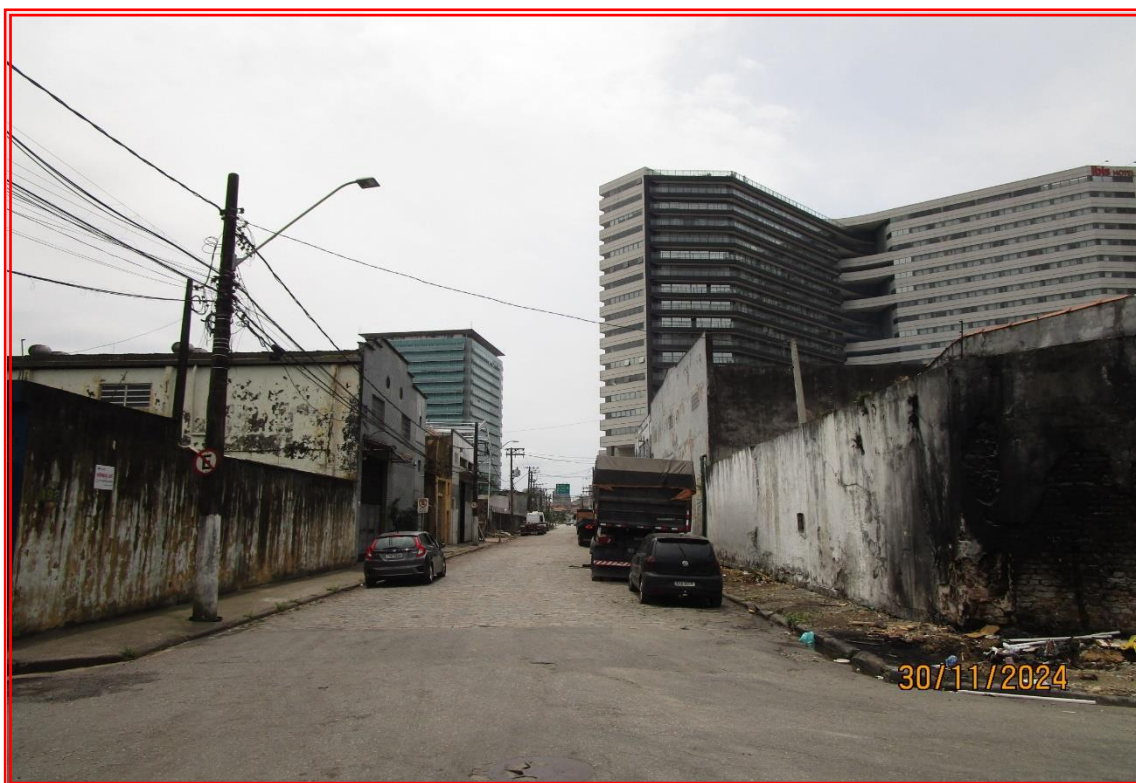
1.8) Relatório Fotográfico:**1.8.1) Descrições de imagens digitais angariadas na data da diligência.**

Foto nº 01: Vista parcial da Rua Marquês do Herval, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista parcial da Rua Marquês do Herval, tomada no sentido oposto, com detalhe para o final da via pública.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista do emplacamento da via pública.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista geral da fachada do imóvel nº 24 da Rua Travessa João Cardoso, cuja sua lateral direita faz divisa com os fundos do imóvel avaliando conforme planta quadra digital de loteamento.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista parcial da quadra onde se localizam as edificações 203, 205 e 207, que foram demolidas. O imóvel objeto da avaliação de nº 207, se localiza aos fundos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Outra vista parcial da quadra onde se localizam as edificações 203, 205 e 207, que foram demolidas. O imóvel objeto da avaliação nº 207 se localiza aos fundos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista parcial da fachada do imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Detalhe para o nº 207 de identificação predial do imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista geral do imóvel nº 207, objeto da avaliação, descrito na matrícula nº 12.606.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista geral do imóvel nº 207, objeto da avaliação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista geral do imóvel nº 207, objeto da avaliação. Detalhe para os imóveis 205 e 203 que também foram demolidos.

2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1) Normas Técnicas:

2.1.1) O presente trabalho técnico de engenharia pericial de avaliação, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas 14653-2, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos e o estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e demais estudos complementares.

2.2) Especificação Técnica:

2.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

2.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

2.2.3) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis citadas anteriormente.

2.3) Metodologia de Cálculo do Valor do Imóvel:

2.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

✦ Método Comparativo de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

➤ Método Evolutivo

Identifica o valor de mercado do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, ou seja, valor do terreno e construção.

➤ Método Involutivo (Horizontal e Vertical)

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, sendo baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

➤ Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor de mercado do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, evidentemente, cenários viáveis no momento da avaliação.

2.3.2) A escolha da metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda que sempre que possível, o valor de mercado do imóvel seja determinado com o emprego do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

➤ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

- Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel. Para melhor facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário por metro quadrado.
- Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a venda de imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

2.3.3) Nesse contexto, de valia consignar, que a preferência pelo uso de métodos diretos não é recente, pois, em já em 1992 o ilustre Engo. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior (*in memoriam*) apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "**Métodos Diretos x Métodos Indiretos**", onde consta:

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto".

Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos."

2.3.4) A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações foi avaliada por mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais:

TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS

- 1) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;
- 2) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.
- 3) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

2.3.5) No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-1 e do IBAPE/SP 2011 também confirma a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Norma do IBAPE-SP

Trata-se de procedimento preferencial que exige o conhecimento de dados de mercado de imóveis quanto à contemporaneidade dos dados obtidos.

NBR 14653-2

Trata-se de procedimento preferencial e usualmente empregado em avaliações de imóveis. Para sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a ofertas de imóveis semelhantes.

2.3.6) Portanto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, por melhor se enquadrar no trato pericial em tela e que atende a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

2.4) Valor de Mercado:

2.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel será determinado através do recomendado Método Comparativo Direto de Mercado, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o valor mais provável de mercado do imóvel, onde deverá ser considerado o cenário mercadológico contemporâneo a data base da avaliação, como bem define a Norma:

 Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Nota: Conforme item 11.4 e entendimento definido no item 3.1. da atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, foi considerado a margem de arredondamento (ajuste) final da avaliação de até 1% do valor calculado.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

2.5) Avaliação do Terreno:

2.5.1) O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

2.6) Crítérios para Homogeneização “Tratamento Por Fatores”:

2.6.1) O tratamento dos dados será calculado por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

2.6.2) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo a verificação efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

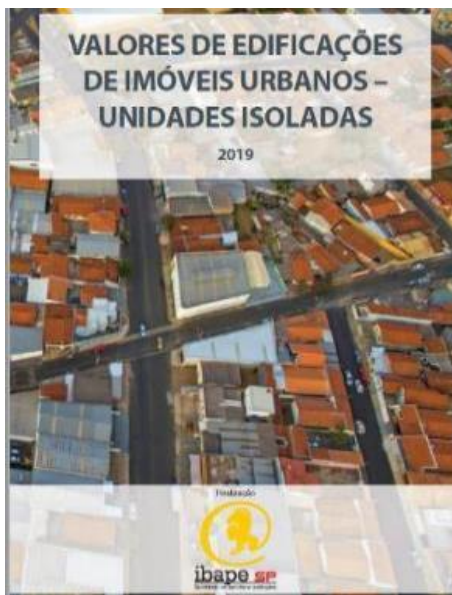
2.7) Pesquisa Amostral Comparativa:

2.7.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como diligenciou e empresas especializadas (imobiliárias) e pesquisou em sites especializados a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas de imóveis.

2.8) Homogeneização dos Dados:

2.8.1) Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros de fatores de ajustes:

- ⇒ **Localização:** índices expressos na PGV de Santos.
- ⇒ **Elasticidade de preços:** Será representado pelo fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta - item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ⇒ **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC):**
Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a consagrada expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$
- ⇒ **Padrão construtivo:** As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação dos seus respectivos padrões, onde será utilizado o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.



- ⇒ **Fator Área:** Para compensar as diferentes dimensões de áreas [imóvel avaliando com relação aos elementos comparativos amostrais], será utilizado a fórmula contida no Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis:

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}] \quad \text{Sendo:}$$

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

2.9) Saneamento dos Dados:

2.9.1) O cálculo do valor unitário por metro quadrado de loja, será fruto do saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

2.10) Graus de Fundamentação e Precisão:

2.10.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, onde o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Grau de Fundamentação	I
Grau de Precisão	III

2.10.2) Finalizando, o laudo pericial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

2.11) Valor Total da Avaliação do Imóvel:

2.11.1) Portanto, obedecendo aos critérios normativos e técnicos de avaliação estabelecidos, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado conforme cálculos contidos nas planilhas que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), **resultará:**

Vi = R\$ 173.013.66

Em números redondos:

Valor Total de Mercado
R\$ 173.000,00
(Cento e setenta e três mil reais)
Válido para a data base "Dezembro de 2024"

Grau de Fundamentação: **I**

Resultado final da avaliação

Média saneada
1.742,30

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo 1.455,33 Máximo 2.029,27

Testada -0,19 Profundidade 0,00 Frentes múltiplas 0,00 Área 0,00

Valor unitário 1.465,10 Valor total 173.013,66

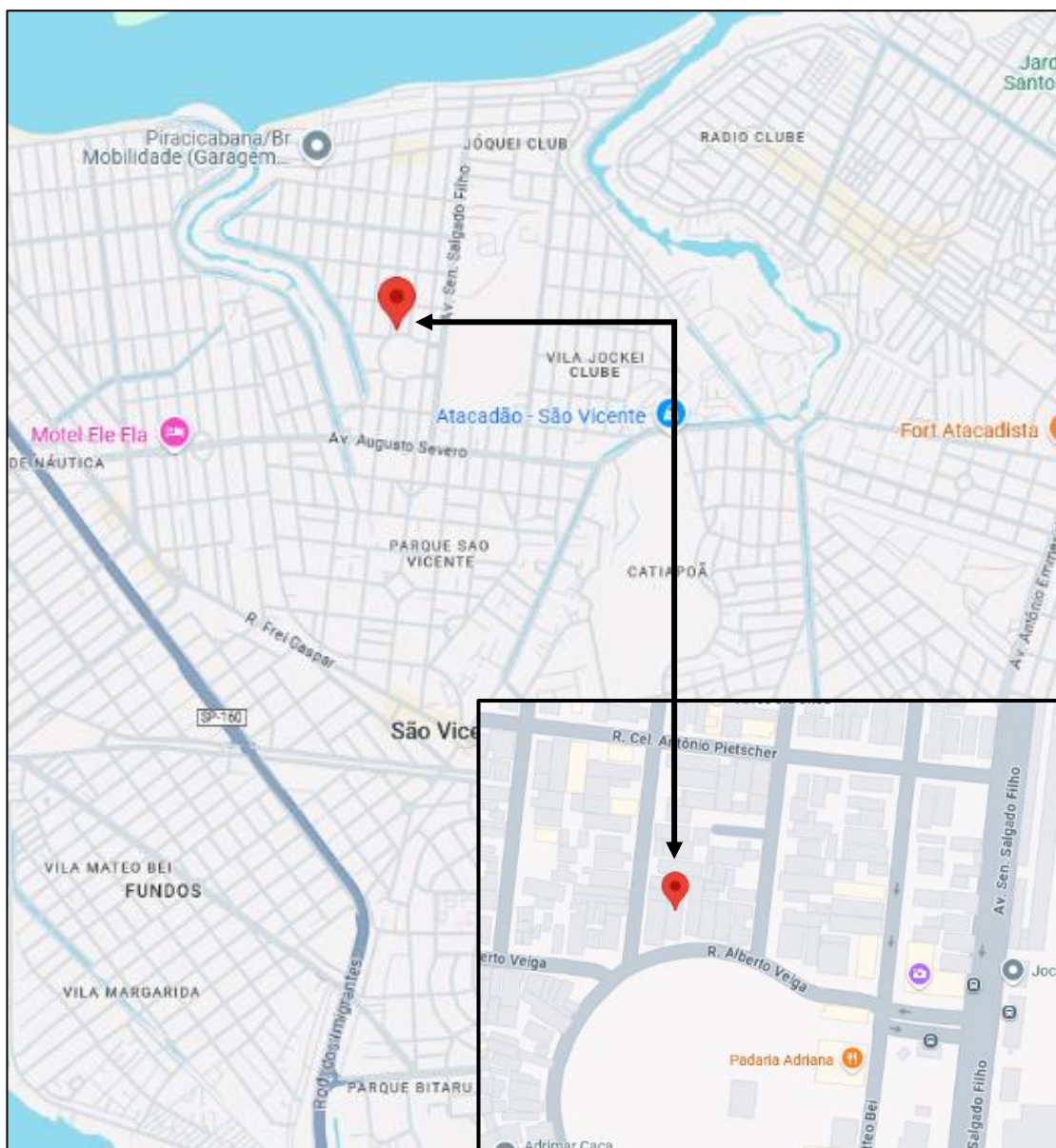
Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo 1.286,16 Máximo 1.644,04

Grau de precisão: **III**

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos**IMÓVEL “B”****MATRÍCULA 27.223 do CRI/São Vicente – SP.****1. VISTORIA****1.1) Localização do Imóvel:**

1.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, localiza-se na **Rua Alberto Veiga** (antiga Rua P), **nº 108, CASA 04, Conjunto Residencial Monumento, Vila Jockey Clube, município de São Vicente, estado de São Paulo**, conforme destacado na reprodução digitalizada da plataforma “Google Earth”:

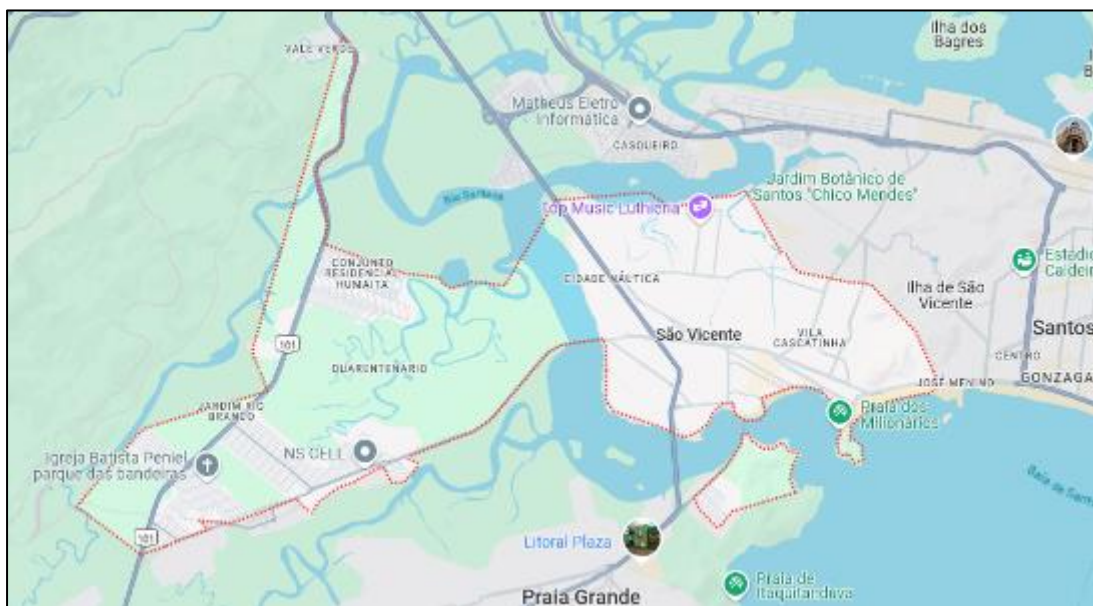


1.2) Resumo Histórico da Cidade de São Vicente:

São Vicente é um dos 15 municípios paulistas considerados estâncias balneárias pelo estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal status garante, a esses municípios, uma verba maior por parte do Estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar, junto a seu nome, o título de "Estância Balneária", termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

Foi fundada pelo militar e administrador colonial português Martim Afonso de Sousa em 1532, conforme ordens do Rei Dom João III de Portugal, em uma ilha descoberta na expedição de Gaspar de Lemos e Américo Vespúcio, em 1502, que a batizou em homenagem a São Vicente Mártir, sendo a primeira vila da América Portuguesa. Em 22 de agosto de 1532, ocorreu a primeira eleição da América, em que foram escolhidos os primeiros oficiais da Câmara,[10] atualmente equivalente ao cargo de vereador. Hoje, a cidade, situada na metade ocidental da Ilha de São Vicente, que compartilha com Santos, baseia a sua economia no comércio e turismo.

Parte do município se estende pelo continente, em duas porções distintas: o bairro de Japuí, ligado à cidade por uma ponte construída em 1914 pelo engenheiro Saturnino de Brito no caminho que rumo à Praia Grande, e o distrito de Samaritá, que inclui também os bairros do Humaitá, Parque Continental, Parque das Bandeiras, Jardim Rio Branco, Samaritá, Vila Nova São Vicente, Vila Ema e o Quarentenário, situados ao longo da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, entre Cubatão, Praia Grande e os contrafortes da Serra do Mar, se estendendo até a Terra Indígena Rio Branco, na divisa com os municípios de Itanhaém e São Paulo.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

1.3) Melhoramentos Públicos:

1.3.1) A região onde se insere o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação asfáltica;
⇒ Iluminação pública;
⇒ Rede de energia elétrica;
⇒ Rede telefonia;
⇒ Rede de água;
⇒ Coleta de Lixo;
⇒ TV a cabo;
⇒ Linhas de Transportes coletivos.

1.4) Contexto Urbano e Características da Região:

1.4.1) A microrregião possui área de 2,93 km², sendo constituído pelos loteamentos Maximino Bispo e parte da Vila Jôquei Clube, apresenta contexto urbano residencial consolidado predominante de residências térreas e sobrado, de simples a médio padrão, destinadas ao uso unifamiliar e multifamiliar.

1.4.2) A ocupação comercial é composta por estabelecimentos de prestação de serviços diversificados como bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, drogarias, mercados, agências bancárias, de veículos, postos de gasolina, entre outros serviços que atendem a região onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Simples
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Simples a Médio
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Postos de Saúde Municipal

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos**1.5) Cadastramento Municipal:**

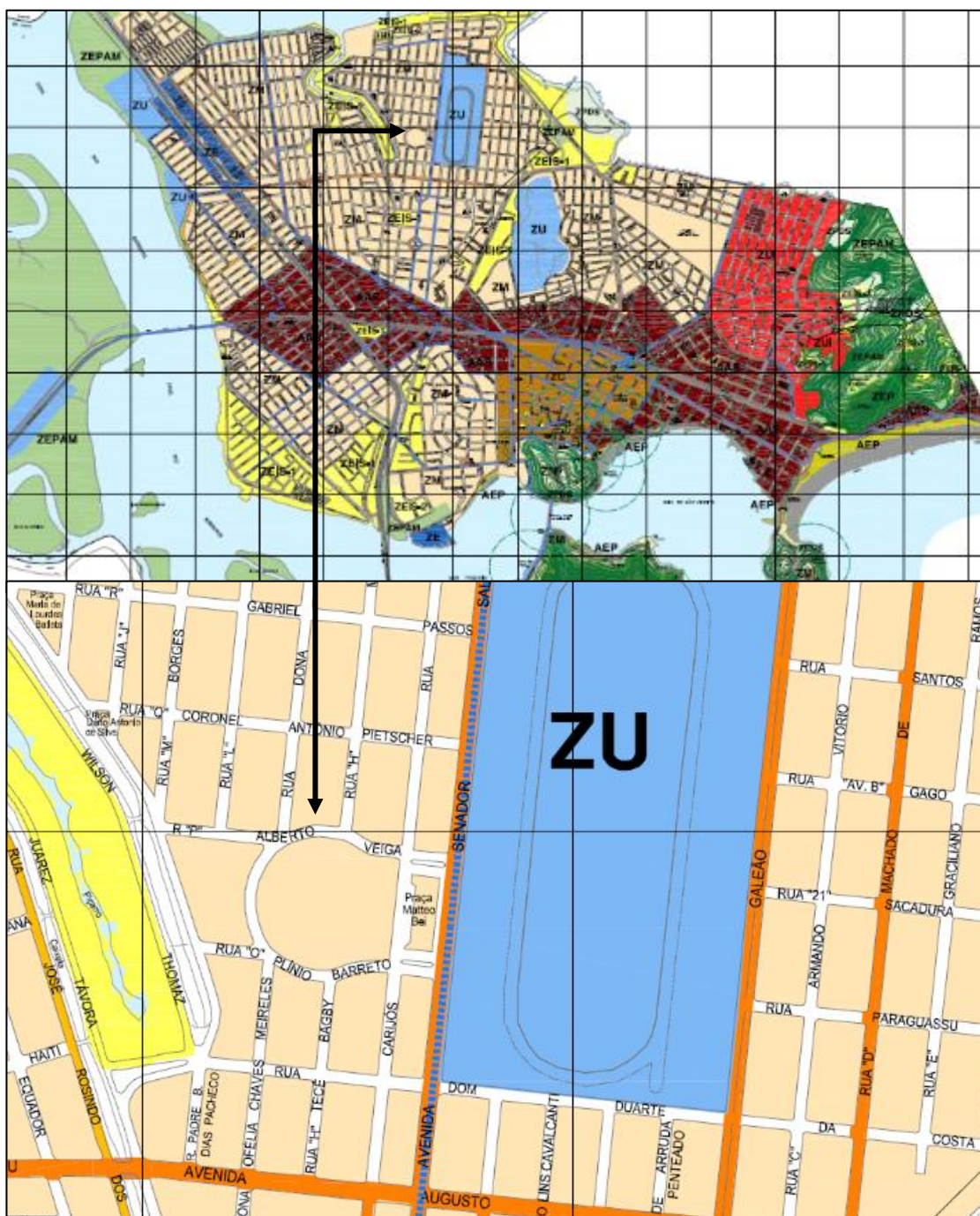
1.5.1) O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente na seguinte situação:

ZONA	SETOR	LANÇ. FISCAL
Residencial	37	37.00638-0550-00108-008

	Prefeitura Municipal de São Vicente <i>Cidade Monumento da História da Pátria</i> <i>Cellula Mater da Nacionalidade</i>
Secretaria da Fazenda Departamento de IPTU	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO	
Número: 289777/2024	
Certificamos que, ao imóvel situado na ALBERTO VEIGA, RUA, 108 - CASA 04 - VILA JOCKEY CLUB , sob Inscrição Cadastral de nº 37-00638-0550-00108-008 , é atribuído para o exercício de 2024 o Valor Venal de R\$ 81.126,51 (Oitenta e Um Mil, Cento e Vinte e Seis Reais e Cinquenta e Um Centavos) , para fins de cálculo de IPTU e de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.	

	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE SECRETARIA DA FAZENDA	AVISO RECIBO IMPOSTO PREDIAL (TR2) E IMPOSTO TERRITORIAL URBANO (TR1) TAXA DE SERVIÇOS URBANOS: COLETA E REMOÇÃO DE LIXO DOMICILIAR (TSU1)	INSCRIÇÃO ANTERIOR 23700638055000108008						
Inscrição Cadastral 3700638055000108008	Ano Base 2024	Exercício 2024	Aviso N° 00454348/2024	Acesso 52587	Tributo 02	DATAS DE VENCIMENTO			
área Terreno / Fração Ideal 59,58	Valor m2 Terreno (R\$) 910,46	Valor Venal(R\$) 54.245,21	Dep. Terr	Perim. 3	Lim. 01	Única 31/01			
Área Construída 44,66	Valor m2 Construção (R\$) 601,91	Valor Venal Construção (R\$) 26.881,30	Tipo A1	Subcl D	Matrícula CRI	1a 17/01	2a 16/02	3a 16/03	
Valor Venal Imóvel (R\$) 81.126,51	Alíquota 1.3%	TSU1 C.Dif. NI	Imposto Anual (R\$) 830,06	TSU Anual (R\$) 346,23	Tx Sin. (R\$) 0,00	IPTU Isenção NI	4a 16/04	5a 16/05	
Total Anual (R\$) 1.176,29	Parcela s/ Multa (R\$) 98,02	Parcela c/ Multa (R\$) Conforme instrução	Imposto Verde Red(%) 0,00	IPTU Cálculo Dif. 00	6a 16/06			7a 16/07	8a 16/08
						10a 16/10	11a 16/11	12a 16/12	
Proprietário WILSON BRASIL DE OLIVEIRA						Observações ESTE CARNE SUBSTITUI O AVISO RECIBO NO. 00454348 EM DECORRENCIA DO PROC. NO. SUSPENDER PAGAMENTO DO CARNE INICIAL E CONTIVER PARCELAS JA PAGAS.			
Possuidor									
Local do Imóvel ALBERTO VEIGA, RUA Nº: 108, CASA 04									

1.6.1) De acordo com a Lei Complementar que regula o uso e ocupação do solo da Prefeitura Municipal de São Vicente, o imóvel se encontra inserido no território de Desenvolvimento Urbano e Uso Incentivado, na Zona “**ZM**” – Zona Mista Residencial, conforme destacado na reprodução a seguir:



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

1.7) Características Gerais do Residencial:

1.7.1) Residencial Monumento: Trata-se de vila residencial tipo horizontal, subdividida por dois blocos contendo o total de 10 casas geminadas, com acesso único e compartilhado sob nº 108 e 116 da Rua Alberto Veiga.

1.7.2) Localização da CASA 04: O imóvel se localiza na área interna da vila, confrontando com as casas 03 e 05 com endereçamento sob nº 108/4.

1.7.2.1) Sistema de segurança: Não possui.

1.7.2.2) Áreas de lazer e garagem: Não possui.



Nota: A vila Residencial Monumento possui uso compartilhado do acesso e corredor entre as 08 casas voltadas para a área interna.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

1.7.3) Padrão construtivo: O padrão construtivo do empreendimento será definido nas classificações do “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos “IBAPE SP” unidades padronizadas.

1.7.4) Área: A casa 04 possui as seguintes áreas conforme discriminadas no quadro a seguir e certidão de matrícula:

Casa	Área Total Construída
04	36,84 m ²

NELSON LOBO OFICIAL		REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE		FOLHA	
		LIVRO 2			
		REGISTRO GERAL			
		(§ Único do Art. 173 da Lei N.º 6.015, de 31/12/1973)			
1	MATRÍCULA	2	RUA E N.º DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO	3	CADASTRO
	27223		RUA P - Nº 108- CONJ. RESIDENCIAL MONUMENTO		
Mun.	4	CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES		Quadra	Rua
				N.º	Sector
S.V.	Casa nº 4 sito à Rua P nº 108, integrante do Conjunto Residencial Monumento, nesta cidade de São Vicente-SP., com 36,84 m². de área construída, contendo sala, um dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço com tanque; confrontando de um lado com a casa 108/3, de outro lado com a casa 108/5 e os fundos - com parte casa 100/3 e com quem de direito, cabendo-lhe uma fração ideal de 3,702% no terreno e nas coisas de uso comum, frente para a Vela Particular "A".				
5	Antecedentes dominiais Transcrição 45.434 desta.				Continua no verso e nas folhas seguintes

1.7.5) Vistoria interna: Na data e horário da vistoria agendada judicialmente, o subscritor foi gentilmente atendido pela Sra. Paula Jéssica Gomes da Silva, que após ser explanado a fase processual de avaliação da casa 04, informou desconhecer a ação, porém, relatou residir no imóvel há mais de 2 anos à título de locação, porém, figurando como locatário o Sr. Fabiano e sua mãe Josete Pereira de Araújo Deusdete.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Ato contínuo, para melhor esclarecer a questão, na oportunidade contatou o Sr. Fabiano e sua mãe que, após tomarem ciência da penhora e avaliação do imóvel, foi relatado pela Sra. Josete que o bem foi adquirido há mais de 10 anos através de permuta com antigo compromissário proprietário por nome Reginaldo que, por sua vez, adquiriu o bem do Sr. Wilson Brasil de Oliveira.

Ademais, informou que não logrou êxito no registro do imóvel em seu nome na prefeitura e cartório de imóveis, devido não ter localizado o Sr. Wilson Brasil de Oliveira para regularizar a transferência.

Por fim, o acesso ao imóvel para execução dos levantamentos técnicos de vistoria, foi autorizado pela moradora Sra. Paula Jéssica Gomes da Silva, que tudo acompanhou do início ao fim dos trabalhos periciais.

1.7.6) Dependências: A casa 04 possui as seguintes dependências:

- Sala de estar;
- 1 dormitório
- Banheiro;
- Cozinha;
- Área de serviço.

1.7.6.1) Estado de conservação: O imóvel necessita de reforma e revisão geral do sistema de cobertura do telhado devido à presença de vestígios de infiltração nos forros e paredes.

1.7.6.2) Instalações elétricas: Com instalações embutidas com sistema de distribuição dimensionada para uso doméstico, porém, necessita de revisão geral e adequação em obediência o que preconiza a Norma da ABNT NBR 5410.

1.7.6.3) Instalações hidráulicas: Com peças e equipamentos auxiliares de qualidade de escala comercial, porém, necessitando de revisão geral.

1.8) Relatório Fotográfico:

1.8.1) Descrições de imagens digitais angariadas na data da diligência.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista parcial da Rua Alberto Veiga, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista parcial da Rua Alberto Veiga, tomada no sentido oposto.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista geral do corredor de acesso ao Conjunto Residencial Monumento, onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Em detalhe a entrada e corredor, onde pode-se observar as numerações 108 e 116 do Conjunto Residencial Vila Monumento. O imóvel avaliando se localiza no bloco de casas à direita.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Foto nº 05: Vista geral do corredor de uso compartilhado das casas que integram o Conjunto Residencial Vila Monumento.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista geral do corredor tomada no sentido oposto.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista parcial da fachada da casa 05, que confronta com a CASA 04, objeto da avaliação.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista geral da fachada do imóvel avaliando “CASA 04”.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

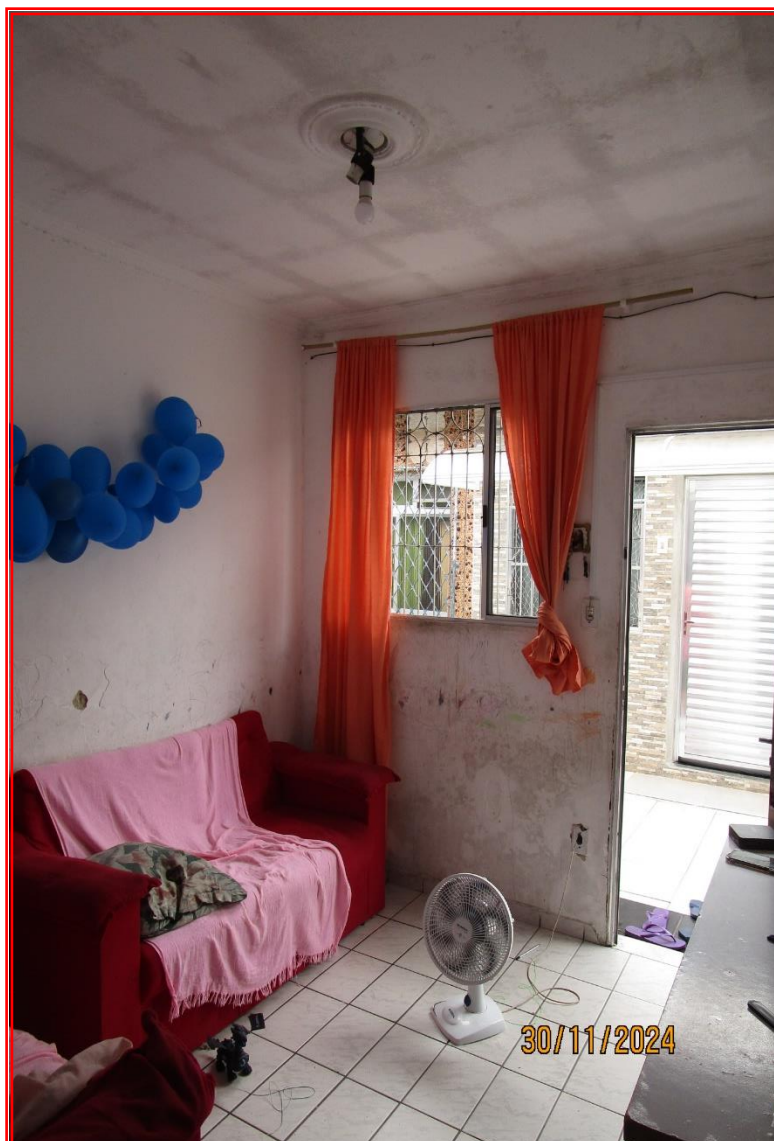


Foto nº 09: Vista parcial da sala de estar.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Outra vista parcial da sala de estar, com detalhe para o acesso as demais dependências.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista parcial do banheiro.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista parcial do dormitório.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 13: Vista parcial da cozinha.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista parcial da área de serviço.

2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1) Normas Técnicas:

2.1.1) O presente trabalho técnico de engenharia pericial de avaliação, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas 14653-2, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos e o estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e demais estudos complementares.

2.2) Especificação Técnica:

2.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

2.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

2.2.3) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis citadas anteriormente.

2.3) Metodologia de Cálculo do Valor do Imóvel:

2.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

➤ Método Comparativo de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

➤ Método Evolutivo

Identifica o valor de mercado do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, ou seja, valor do terreno e construção.

➤ Método Involutivo (Horizontal e Vertical)

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, sendo baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

➤ Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor de mercado do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, evidentemente, cenários viáveis no momento da avaliação.

2.3.2) A escolha da metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda que sempre que possível, o valor de mercado do imóvel seja determinado com o emprego do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

➤ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

- Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel. Para melhor facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário por metro quadrado.
- Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a venda de imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

2.3.3) Nesse contexto, de valia consignar, que a preferência pelo uso de métodos diretos não é recente, pois, em já em 1992 o ilustre Engo. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior (*in memoriam*) apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "**Métodos Diretos x Métodos Indiretos**", onde consta:

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto".

Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos."

2.3.4) A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações foi avaliada por mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais:

TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS

- 1) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;
- 2) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.
- 3) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

2.3.5) No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-1 e do IBAPE/SP 2011 também confirma a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Norma do IBAPE-SP

Trata-se de procedimento preferencial que exige o conhecimento de dados de mercado de imóveis quanto à contemporaneidade dos dados obtidos.

NBR 14653-2

Trata-se de procedimento preferencial e usualmente empregado em avaliações de imóveis. Para sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a ofertas de imóveis semelhantes.

2.3.6) Portanto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, por melhor se enquadrar no trato pericial em tela e que atende a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

2.4) Valor de Mercado:

2.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel será determinado através do recomendado Método Comparativo Direto de Mercado, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o valor mais provável de mercado do imóvel, onde deverá ser considerado o cenário mercadológico contemporâneo a data base da avaliação, como bem define a Norma:

 Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Nota: Conforme item 11.4 e entendimento definido no item 3.1. da atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, foi considerado a margem de arredondamento (ajuste) final da avaliação de até 1% do valor calculado.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

2.5) CrITÉrios para Homogeneização “Tratamento Por Fatores”:

2.5.1) O tratamento dos dados será calculado por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

2.5.2) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo a verificação efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

2.6) Pesquisa Amostral Comparativa:

2.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como diligenciou e empresas especializadas (imobiliárias) e pesquisou em sites especializados a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas de imóveis.

2.7) Homogeneização dos Dados:

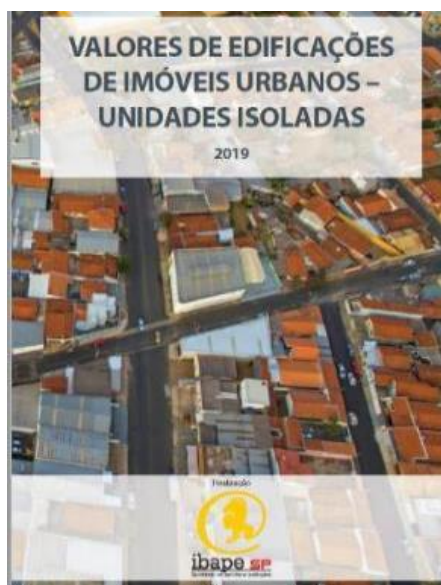
2.7.1) Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros de fatores de ajustes:

- ⇒ **Localização:** não utilizados em face à similaridade dos dados.
- ⇒ **Elasticidade de preços:** Será representado pelo fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta - item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

- ⇒ **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC):** Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a consagrada expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$
- ⇒ **Padrão construtivo:** As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação dos seus respectivos padrões, onde será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.



- ⇒ **Fator Área:** Para compensar as diferentes dimensões de áreas [imóvel avaliando com relação aos elementos comparativos amostrais], será utilizado a fórmula contida no Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis:

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}] \quad \text{Sendo:}$$

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

2.8) Saneamento dos Dados:

2.8.1) O cálculo do valor unitário por metro quadrado de loja, será fruto do saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

2.9) Graus de Fundamentação e Precisão:

2.9.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, onde o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação	I
Grau de Precisão	III

2.9.2) Finalizando, o laudo pericial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

2.10) Características do Imóvel:

2.10.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia

Laudos Grafotécnicos

Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Casa
Padrão Construtivo	Econômico
Área total construída	44,66 m²
Idade aparente (ir)	45 anos
Estado da Edificação	(F) Necessitando reparos simples a importantes

2.10.2) Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, para calcular o valor de mercado do imóvel, será considerado a área construída (útil) conforme recomenda as Normas de Avaliação, bem como, por caracterizar metodologia empregada em avaliações judiciais e negociações no livre mercado imobiliário.

2.11) **Valor Total da Avaliação do Imóvel:**

2.11.1) **Portanto**, obedecendo aos critérios normativos e técnicos de avaliação estabelecidos, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado conforme cálculos contidos nas planilhas que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), **resultará:**

$$Vi = R\$ 84.966,54$$

Em números redondos:

Valor Total de Mercado
R\$ 85.000,00
(Oitenta e cinco mil reais)
Válido para a data base “Dezembro de 2024”

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada

1.902,52

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo

1.717,32

Máximo

2.087,72

Valor unitário

1.902,52

Valor total

84.966,54

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo

1.717,32

Máximo

2.087,72

Grau de precisão: III

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

III. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, conclui-se os seguintes valores de mercado dos imóveis residenciais objetos das avaliações nos termos da ação **Cumprimento de sentença - Recuperação judicial e Falência**, promovida por **Massa Falida de Brsrack Ltda.**, contra **Wilson Brasil de Oliveira e outro**:

→ IMÓVEL “A”

Rua Marquês do Herval, nº 207, Valongo, município de Santos, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 12.606 do CRI/Santos.

Valor Total de Mercado
R\$ 173.000,00
(Cento e setenta e três mil reais)
Válido para data base “Dezembro de 2024”

→ IMÓVEL “B”

Rua Alberto Veiga (antiga Rua P), nº 108, CASA 04, Conjunto Residencial Monumento, Vila Joquey Clube, município de São Vicente, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 27.223 do CRI/São Vicente.

Valor Total de Mercado
R\$ 85.000,00
(Oitenta e cinco mil reais)
Válido para data base “Dezembro de 2024”

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

IV. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Engenharia de Avaliação é constituído de 69 laudas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

Prestigiado pela honrosa nomeação, este subscritor agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 04 de dezembro de 2024.

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4



10691/24

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

Pesquisa de Elementos Comparativos - IMÓVEL A

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2024	
SETOR : 024	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 915,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AV. VISCONDE DE SÃO LEOPOLDO		NÚMERO : 314	
COMP.:	BAIRRO : VALONGO	CIDADE : SANTOS - 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:	566,00	TESTADA - (cf) m	11,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Sim
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,82	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\$) : 980.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	W. CARVALHO IMOVEIS		
CONTATO :	SR. WALTER	TELEFONE : (13)-974140353	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,40	FT ADICIONAL 01 :	0,22
TESTADA Cf :	-0,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,03	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,04	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.558,30
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.220,60
		VARIAÇÃO :	0,7833
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2024

SETOR : 024

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 915,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. VISCONDE DE SÃO LEOPOLDO

NÚMERO : 620

COMP.:

BAIRRO : VALONGO

CIDADE : SANTOS - 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: 840,00

TESTADA - (cf) m 13,00

PROF. EQUIV. (Pe): 64,62

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão econômico (+)

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,700

IDADE REAL : 40 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,438

CUSTO BASE (R\$): 2.032,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 74.761,34

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,78

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\$) : 2.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : BRUMAR IMOVEIS

CONTATO : VENDAS

TELEFONE : (13)-30211010

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,40	FT ADICIONAL 01 :	0,28	VALOR UNITÁRIO :	2.053,86
TESTADA Cf :	-0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.853,85
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9026
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

e-mail: ruidasneves@uol.com.br ruidasneves@terra.com.br
Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 14:56 , sob o número WJM324428345739 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001564-22.2022.8.26.0100 e código TXf4SRMo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2024

SETOR : 024

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 545,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DO HERVAL

NÚMERO : 192

COMP.:

BAIRRO : VALONGO

CIDADE : SANTOS - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 2.600,00

TESTADA - (cf) m 40,00

PROF. EQUIV. (Pe): 65,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,68	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\$) : 5.900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ANIBAL IMOVEIS E CONSULTORIA

CONTATO : SR. ANIBAL

TELEFONE : (13)-997843410

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,47
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.042,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.863,06
		VARIAÇÃO : 1,4019
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2024	
SETOR : 024	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 593,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MARQUES DO HERVAL		NÚMERO : LAD. 85	
COMP.:	BAIRRO : VALONGO	CIDADE : SANTOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	1.535,00	TESTADA - (cf) m	30,00
PROF. EQUIV. (Pe):			51,17
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,73	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\$) : 2.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	IDEAL IMOVEIS		
CONTATO :	SRA. KATIA	TELEFONE : (13)-32023300	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08	FT ADICIONAL 01 :	0,37
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,03	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.700,33
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.965,17
		VARIAÇÃO :	1,1558
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2024

SETOR : 024

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 593,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DO HERVAL

NÚMERO : S/Nº

COMP.: ESQ. MANSUETO PIERROBAIRRO : VALONGO

CIDADE : SANTOS - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO☒REDE DE COLETA DE ESGOTO☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.650,00

TESTADA - (cf) m 30,00

PROF. EQUIV. (Pe): 55,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,72	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\$) : 3.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ANA LUCIA DA SILVA CORRALO

CONTATO : SRA. ANA LUCIA

TELEFONE : (13)-32368083

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,39
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,01	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.636,36
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.928,53
		VARIAÇÃO : 1.178,5
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,6

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VALONGO - SANTOS DATA : 03/12/2024
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SANTOS - SP
OBSERVAÇÃO :
IMÓVEL DESCRITO NA MATRÍCULA 12.606

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	545,00
☒ Testada	4,49
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
☒ FA Fator Área	1,00	Terreno

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

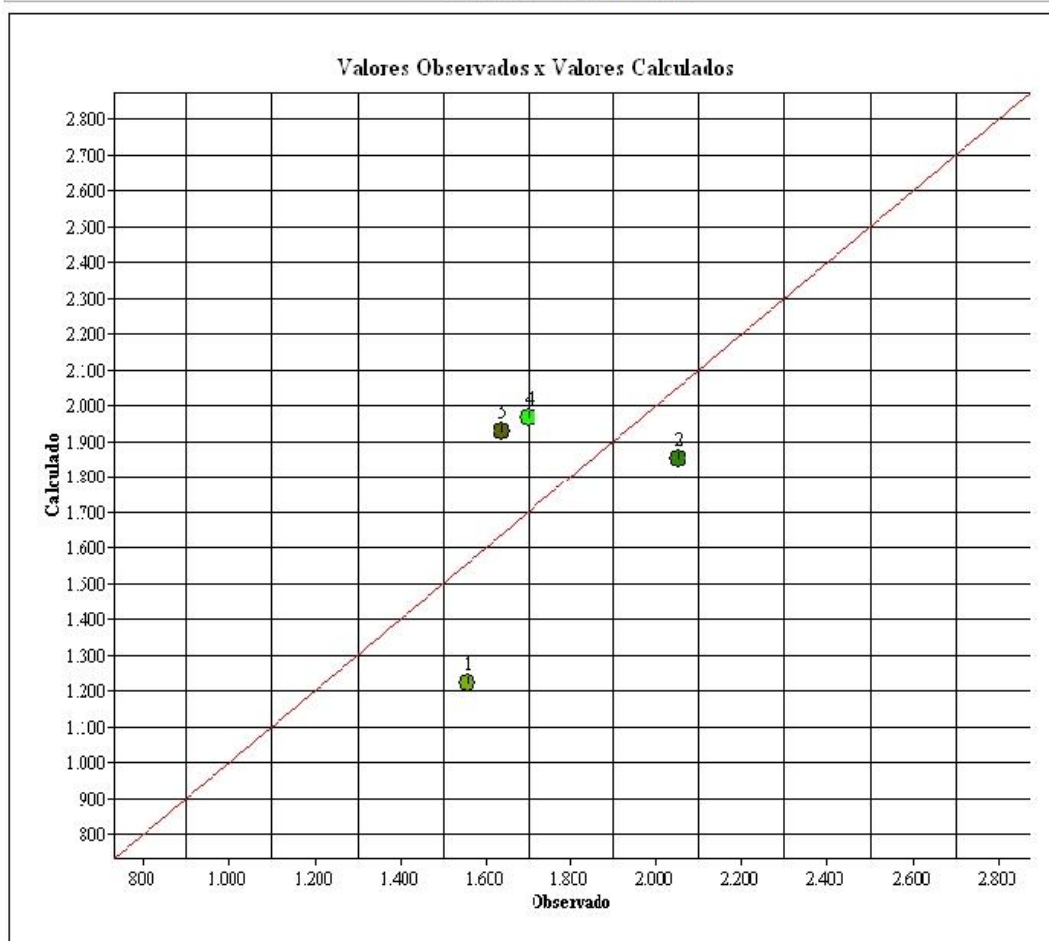
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	AV. VISCONDE DE SÃO LEOPOLDO ,314	1.558,30	1.220,60	0,7833	1,0004
☒ 2	AV. VISCONDE DE SÃO LEOPOLDO ,620	2.053,86	1.853,85	0,9026	0,9999
☐ 3	RUA MARQUES DO HERVAL ,192	2.042,31	2.863,06	1,4019	1,0001
☒ 4	RUA MARQUES DO HERVAL ,LAD. 85	1.700,33	1.965,17	1,1558	1,0000
☒ 5	RUA MARQUES DO HERVAL ,S/Nº	1.636,36	1.928,53	1,1785	1,0006

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	1.558,30	1.220,60
2	2.053,86	1.853,85
3	2.042,31	2.863,06
4	1.700,33	1.965,17
5	1.636,36	1.928,53

GeoAvaliarPro[®]**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : AV. MARQUES DO HERVAL 207 VALONGO SANTOS - SP Data : 03/12/2024
Cliente : 3ª VARA FALENCIA FORO CENTRAL
Área m² : 118,09 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.737,21
Desvio Padrão : 218,94
- 30% : 1.216,05
+ 30% : 2.258,38

Coefficiente de Variação : 12,6000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.742,30
Desvio Padrão : 350,39
- 30% : 1.219,61
+ 30% : 2.265,00

Coefficiente de Variação : 20,1100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☐	3	☒	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.742,30
TESTADA: -0,1900
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.465,10000

PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR TOTAL (R\$): 173.013,38

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.455,33
INTERVALO MÁXIMO : 2.029,27

INTERVALO MÍNIMO : 1.286,16
INTERVALO MÁXIMO : 1.644,04

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Pesquisa de Elementos Comparativos - IMÓVEL B

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2024	
SETOR : 37	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ALVES DO BUGRE		NÚMERO : 130	
COMP.: CASA EM CONDOMÍNIOBAIRRO : PQ. SÃO VICENTE		CIDADE : SAO VICENTE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	55,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 1,497	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,735
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,94	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\$) : 240.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	PAINEL IMOVEIS		
CONTATO :	SR. LUIZ	TELEFONE : (13)-32221818	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 200,54
		VALOR UNITÁRIO : 3.927,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.209,71	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.299,58
PADRÃO Fp :	-579,25	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 0,5855
VAGAS	-39,27	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia

Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2024

SETOR : 37

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALVES DO BUGRE

NÚMERO : LD. 120

COMP.: CASA EM CONDOMÍNIO

BAIRRO : PQ. SÃO VICENTE

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 65,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 20 anos

COEF. DE DEP. (k): 0,735

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 1

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO: 0,00

VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95

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\$): 215.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: SIMÃO IMOBILIARIA

CONTATO: PLATAFORMA DIGITAL VIVA REAL

TELEFONE: (13)-34686991

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 125,34
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-916,97	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-439,08	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-29,77	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.976,92
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.716,44
		VARIAÇÃO : 0.5766

e-mail: ruidasneves@uol.com.br ruidasneves@terra.com.br

Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 14:56 , sob o número WJM324428345739 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001564-22.2022.8.26.0100 e código TXf4SRMo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia

Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2024

UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 03/12/2024

SETOR : 37

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GUARANY

NÚMERO : 647

COMP.: CASA EM CONDOMÍNIO

BAIRRO : PQ. SÃO VICENTE

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 72,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 15 anos

COEF. DE DEP. (k): 0,840

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 1

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO: 0,00

VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,94

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\$): 290.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: METRO QUADRADO IMOVEIS

CONTATO: SRA. BARBARA

TELEFONE: (13)-35961322

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 185,11	VALOR UNITÁRIO : 3.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.339,52	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.899,66
PADRÃO Fp : -534,67	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.5240
VAGAS -36,25	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

e-mail: ruidasneves@uol.com.br ruidasneves@terra.com.br

Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 14:56 , sob o número WJM324428345739 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001564-22.2022.8.26.0100 e código TXf4SRMo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia

Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2024

SETOR : 37

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA OFELIA CHAVES MEIRELLES

NÚMERO : LD. 884

COMP.: CASA EM CONDOMÍNIO

BAIRRO : VILA JOQUEI CLUBE

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO☒REDE DE COLETA DE ESGOTO☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 50,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,743

IDADE REAL: 5 anos

COEF. DE DEP. (k): 0,950

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 1

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO: 0,00

VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,97

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\$): 250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: SANTOS CONECTA IMOVEIS

CONTATO: SRA. MICHELE

TELEFONE: (13)-32222929

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 111,34	VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.887,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.601,04
PADRÃO Fp : -1.078,14	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.3558
VAGAS -45,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

e-mail: ruidasneves@uol.com.br ruidasneves@terra.com.br

Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 14:56 , sob o número WJM324428345739 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001564-22.2022.8.26.0100 e código TXf4SRMo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia

Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2024

UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 03/12/2024

SETOR : 37

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TAMOIROS

NÚMERO : 270

COMP.: CASA EM CONDOMÍNIO

BAIRRO : PQ. SÃO VICENTE

CIDADE : SAO VICENTE - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 52,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 20 anos

COEF. DE DEP. (k): 0,735

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 1

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO: 0,00

VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95

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\$): 200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: AB IMOVEIS

CONTATO: SR. ADILSON

TELEFONE: (13)-32849393

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 145,75	VALOR UNITÁRIO : 3.461,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.066,25	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.995,86
PADRÃO Fp : -510,56	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.5766
VAGAS -34,62	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

e-mail: ruidasneves@uol.com.br ruidasneves@terra.com.br

Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 14:56 , sob o número WJM324428345739 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001564-22.2022.8.26.0100 e código TXf4SRMo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia

Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VILA JOQUEI CLUBE - RUA ALBERTO VEIGA DATA : 03/12/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO VICENTE - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

VALOR DE MERCADO "CASA 04" DO CONJUNTO RESIDENCIAL MONUMENTO

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 45
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	casa econômico (+)
☒ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,01

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
☒ FA	1,00	Parcela de Benfeitorias
Fator Área		

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA ALVES DO BUGRE ,130	3.927,27	2.299,58	0,5855
☒ 2	RUA ALVES DO BUGRE ,LD. 120	2.976,92	1.716,44	0,5766
☒ 3	RUA GUARANY ,647	3.625,00	1.899,66	0,5240
☒ 4	RUA OFELIA CHAVES MEIRELLES ,LD. 884	4.500,00	1.601,04	0,3558
☒ 5	RUA TAMOIOS ,270	3.461,54	1.995,86	0,5766

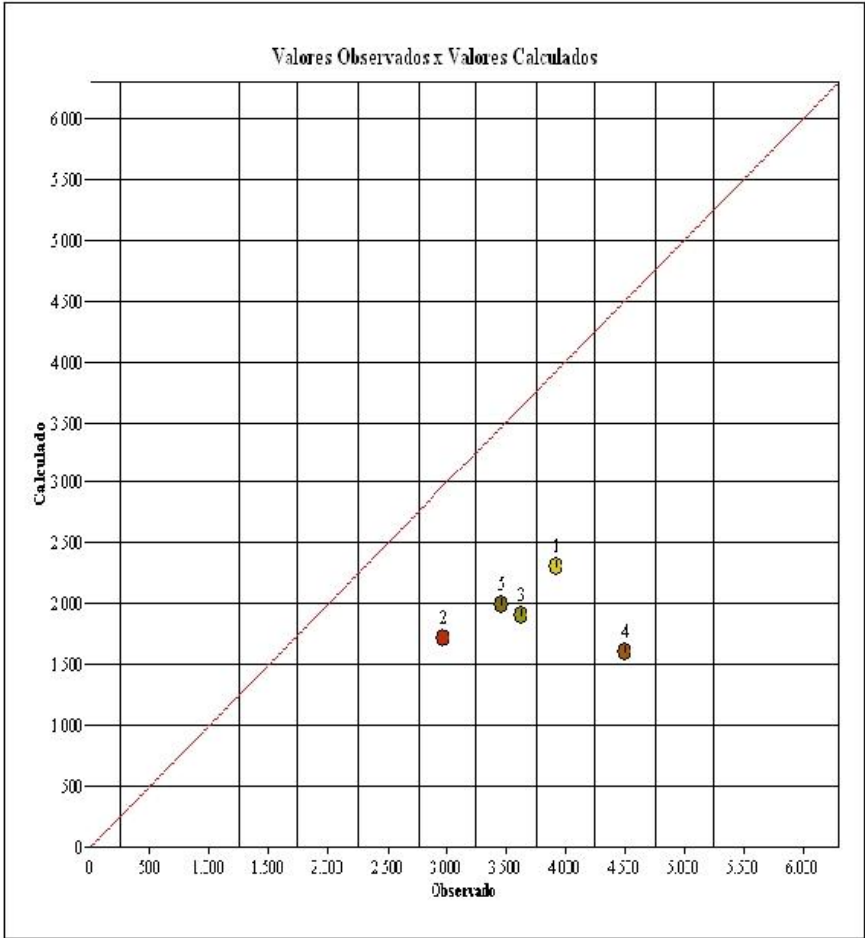
GeoAvaliarPro[®]

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.927,27	2.299,58
2	2.976,92	1.716,44
3	3.625,00	1.899,66
4	4.500,00	1.601,04
5	3.461,54	1.995,86

GeoAvaliarPro[®]

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : RUA ALBERTO VEIGA 108 CASA 04 VILA JOQUEI CLUBE SAO VICENTE - SP Data : 03/12/2024
Cliente : 3a VARA FALENCIA FORO CENTRAL
Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 44,66 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 3.698,15	Média Unitários : 1.902,52
Desvio Padrão : 565,01	Desvio Padrão : 270,14
- 30% : 2.588,70	- 30% : 1.331,76
+ 30% : 4.807,59	+ 30% : 2.473,27
Coefficiente de Variação : 15,2800	Coefficiente de Variação : 14,2000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 *a ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.902,52	VALOR TOTAL (R\$): 84.966,54
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.902,52000	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALO MÍNIMO : 1.717,32
INTERVALO MÍNIMO : 1.717,32	INTERVALO MÁXIMO : 2.087,72
INTERVALO MÁXIMO : 2.087,72	

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III