

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP

Processo nº 0003817-11.2018.8.26.0562

Exequente: Condomínio Edifício Sunrise Gonzaga

Executado: Marcio Antônio Gasbarro e Outro

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 86), tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou no seguinte:

L A U D O

I - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

- **Objetivo do Trabalho:** Avaliação do valor de bem imóvel, de uso residencial, localizado em zona urbana, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, num mercado vigente."

- **Exequerente:** Condomínio Edifício Sunrise Gonzaga
- **Executado:** Marcio Antônio Gasbarro e Outro
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: **O apartamento nº 113, localizado no 11º andar do Condomínio Edifício Sunrise, à Avenida Marechal Deodoro, nº 82 e Avenida Marechal Floriano Peixoto nº 67, registrado sob a Matrícula nº 45.512 do 3º Oficial de Registro de Imóveis Santos/SP (fls. 73/80), e conforme termo de penhora de fls. 90.**
- **Dados complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros são boa-fé, sendo confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não integrarem o objeto do estudo.

II - INTRODUÇÃO

- **Prescrição normativas:** O presente laudo atende às seguintes normas:

"Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais" **NBR - 14653-1**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

"Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos" **NBR - 14653-2**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

"Normas para Avaliação de Imóveis" do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

- **Metodologia:** Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário, no desenvolvimento da apresentação da questão, o fará com objetividade. Para a determinação do valor unitário de imóveis na região do avaliando, será utilizado o **Método Comparativo Direto**, a partir da coleta de dados do mercado imobiliário. Consiste tal metodologia, basicamente, na determinação do valor de mercado de um imóvel por comparação direta com outros semelhantes.

- **Ferramenta utilizada:** **Tratamento por Fatores por meio do softwear "GeoAvaliar Pro"**. Para os dados de mercados coletados será utilizado o tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos cálculos, aplicando-se fatores numéricos e critérios.
A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos passíveis de comparação segura. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os elementos semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do

imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de homogeneização quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Os valores serão calculados para o mês de MAIO de 2020.

III - DESENVOLVIMENTO

Nesta parte do estudo se descreve sobre as características, individualização, aspectos, vistoria, e bem como o resumo dos cálculos de avaliação de cada imóvel. Desse modo, veja-se a caracterização da região:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano.
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
 - Infraestrutura: A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgotos, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

- Equipamentos comunitários: É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, bancos, equipamentos de lazer, etc.
- Localização: Quadra fiscal nº 19, setor fiscal nº 65, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Praça Fernandes Pacheco, Rua Tolentino Filgueiras e Rua Bahia.
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1006, de 16 de julho de 2018.

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano.
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
 - Formato do terreno: Polígono retangular.
 - Esquina: Não.
 - Classificação do imóvel: Residencial.
 - Padrão construtivo: Superior com elevador.
 - Estado de Conservação: Regular.
 - Descritivo do imóvel: **"Apartamento 113, localizado no 11º andar do Sunrise Gonzaga, situado na Avenida**

Marechal Deodoro, 82, contendo: Sala de estar/ jantar, terraço com churrasqueira, lavabo, circulação íntima, três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, área de serviços com banheiro. Possui área privativa de 94,79m², área comum de 30,62m², garagem com 46,68m², totalizando área de 172,08m². Tudo conforme a Matrícula nº 45.512, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

- Idade aparente: 12 anos.

A classificação do imóvel e o padrão construtivo é baseado na publicação do IBAPE/SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP".

▪ **Vistoria:**

Foram obtidas as fotografias externas do Edifício Sunrise Gonzaga e internamente, de um apartamento similar ao avaliando (mesma prumada), adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.

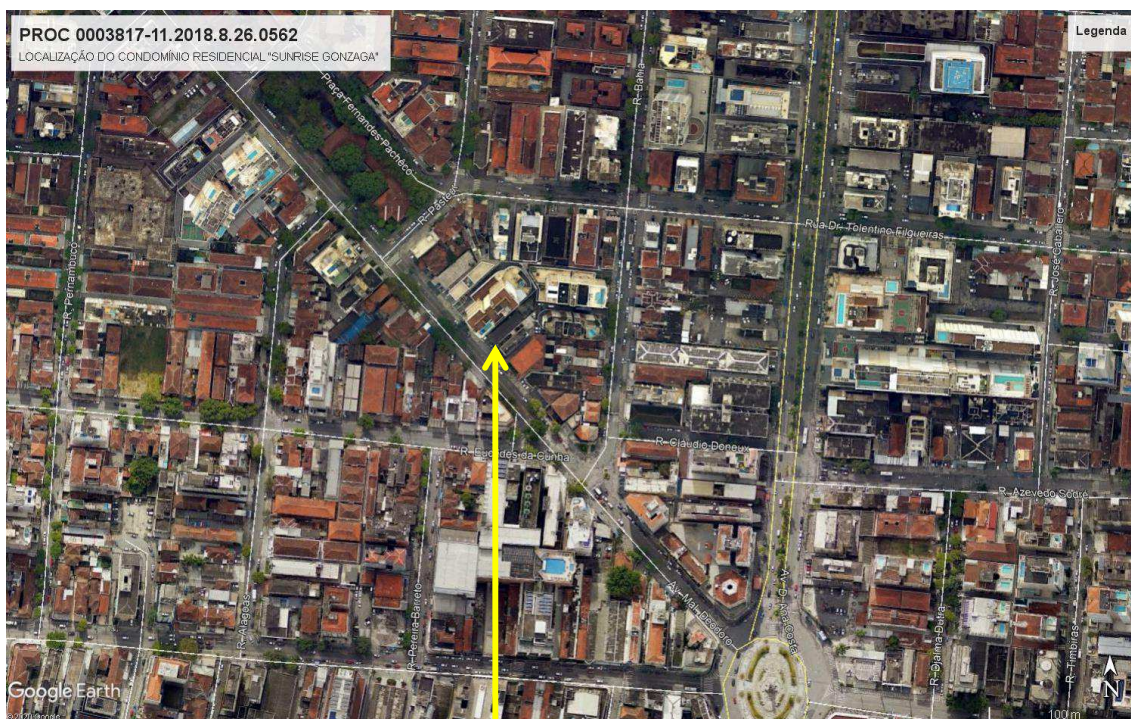


Figura 1: Em amarelo, a localização do imóvel objeto da avaliação.



Figura 2: Vista geral do residencial "Sunrise Gonzaga".



Figura 3: Outro ângulo.



Figura 4: Vista dos acessos ao condomínio.

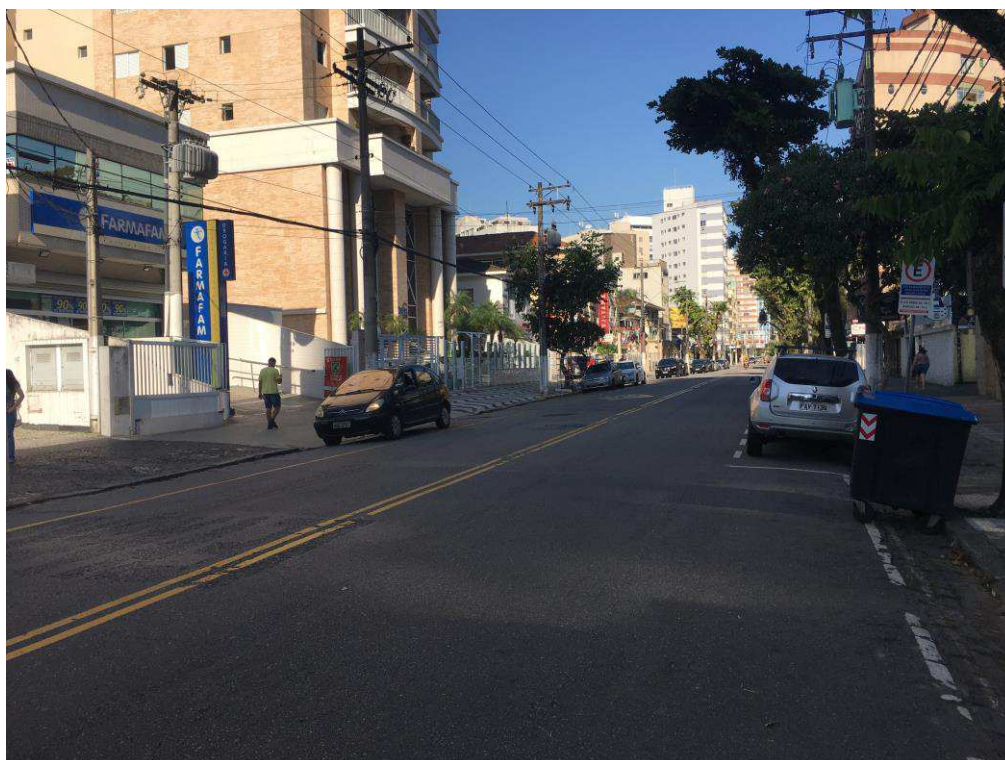


Figura 5: Vista da Avenida Marechal Deodoro, sentido Rua Bahia.

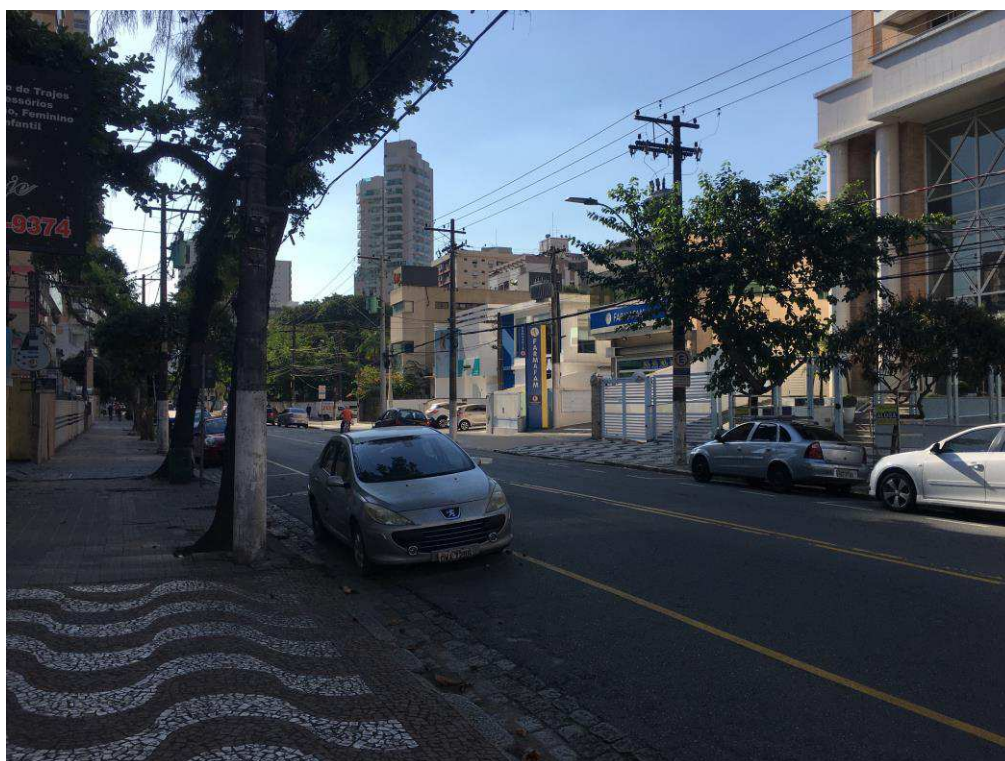


Figura 6: Vista da Avenida Marechal Deodoro, sentido Praça Fernandes Pacheco.



Figura 7: Vista do hall social do condomínio "Sunrise Gonzaga".

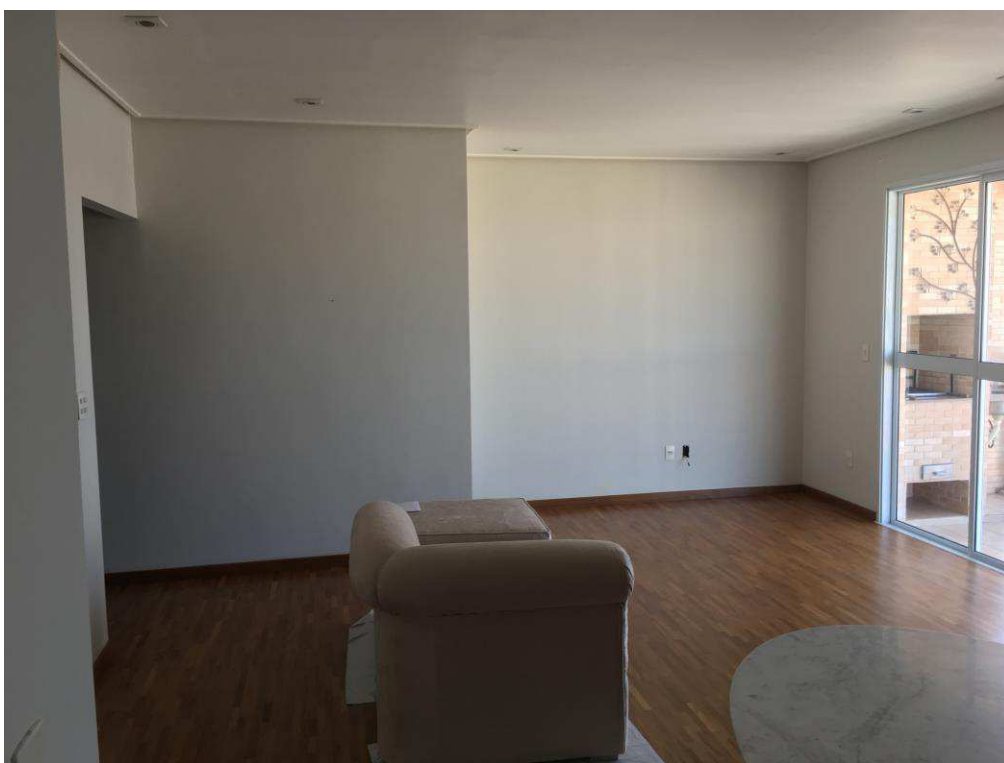


Figura 8: Vista da sala.



Figura 9: Varanda com churrasqueira.



Figura 10: Dormitório suíte.



Figura 11: Banheiro da suíte.



Figura 12: Dormitório.



Figura 13: Banheiro social.



Figura 14: Cozinha.



Figura 15: Área de serviços.



Figura 16: Banheiro de serviço.

IV - AVALIAÇÃO

Após pesquisa imobiliária na região e cálculos de homogeneização (em anexo), concluiu-se, para o imóvel em questão, o valor de mercado de:

$$VI = 727.734,41$$

Portanto, arredondando-se ao limite de $\pm 1\%$ segundo a Norma, teremos:

$$\underline{VI = 727.000,00}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **O apartamento nº 113, localizado no 11º andar do Condomínio "Sunrise Gonzaga", à Avenida Marechal Deodoro, 82, conforme termo de penhora de fls. 90, é:**

R\$ 727.000,00 (setecentos e vinte e sete mil reais)

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo em 16 (dezesseis) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos,
pede-se deferimento.

Santos, 25 de maio de 2020.

Eduardo Lisboa Rosa
Arquiteto, CAU A29516-7/ IBAPE 1879

A P Ê N D I C E**RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2020

SETOR: 65

QUADRA: 19

ÍNDICE DO LOCAL: 3.509,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Marechal Deodoro

NÚMERO : 82

COMP.: 12º andar

BARRO : Gonzaga

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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 DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 94,79 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 46,68 TOTAL M² : 141,47

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 1 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 820.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Fanny

TELEFONE: (13)-981433

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.055,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.055,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2020

SETOR: 65

QUADRA: 19

ÍNDICE DO LOCAL: 3.509,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Marechal Deodoro

NÚMERO : 82

COMP.: 3º andar

BARRO : Gonzaga

CIDADE: SAO PAULO - 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 DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 94,79 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 46,68 TOTAL M² : 141,47

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 1 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 820.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Fanny

TELEFONE: (13)-981433

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.055,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.055,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2020

SETOR: 65

QUADRA: 19

ÍNDICE DO LOCAL: 3.509,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Marechal Deodoro

NÚMERO : 82

COMP.: 5º andar

BARRO : Gonzaga

CIDADE: SAO PAULO - 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 DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 94,79 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 46,68 TOTAL M² : 141,47

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 1 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 820.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Fanny

TELEFONE: (13)-981433

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.055,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.055,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2020

SETOR: 65

QUADRA: 17

ÍNDICE DO LOCAL: 3.148,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Fernandes Pacheco

NÚMERO : 10

COMP.: 13º andar

BARRO : Gonzaga

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,921 IDADE: 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 140,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 140,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 1 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 930.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE: (13)-997767

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 106,65	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.650,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -141,37	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.615,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99%
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2020

SETOR: 65

QUADRA: 17

ÍNDICE DO LOCAL: 3.148,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Fernandes Pacheco

NÚMERO : 10

COMP.: 8º andar

BARRO : Gonzaga

CIDADE: SAO PAULO - 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: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,921 IDADE: 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 130,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 130,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 1 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE: (13)-997767

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 111,15	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.846,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -147,33	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.809,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99%
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2020

SETOR : 65

QUADRA : 18

ÍNDICE DO LOCAL : 3.509,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Fernandes Pacheco

NÚMERO : 18

COMP.: 3º andar

BARRO : Gonzaga

CIDADE : SAO PAULO - 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 : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,945 DADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 130,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 130,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 1 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-32894088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.846,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -242,05	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.604,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,958
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2020

SETOR: 65

QUADRA: 18

ÍNDICE DO LOCAL: 3.509,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Euclides da Cunha

NÚMERO : 68

COMP.: 14º andar

BARRO : Gonzaga

CIDADE: SAO PAULO - 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: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,945 DADE: 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 1 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : New ton

TELEFONE: (13)-99177286

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.620,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -230,76	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.389,24
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,95
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2020
 SETOR: 65 QUADRA: 16 ÍNDICE DO LOCAL: 2.864,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pemambuco NÚMERO : 148
 COMP.: 13º andar BARRO : Gonzaga CIDADE: SAO PAULO - 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 DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,966 IDADE: 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 1 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE: (13)-99144077

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 210,20	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.666,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -309,18	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.567,91
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,97
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Proc 0003817-11.2018**DATA :** 22/05/2020**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2020 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,7**PARCELA DE BENEFÍCIO** 0,8**OBSERVAÇÃO :**

Visto na interna não permitida. Por ser prédio relativamente novo, a perícia visitou a unidade na mesma prumada, com características similares de conservação.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	3.509,00
☒ Obsolescência	Idade 12 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior / elev.
☐ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

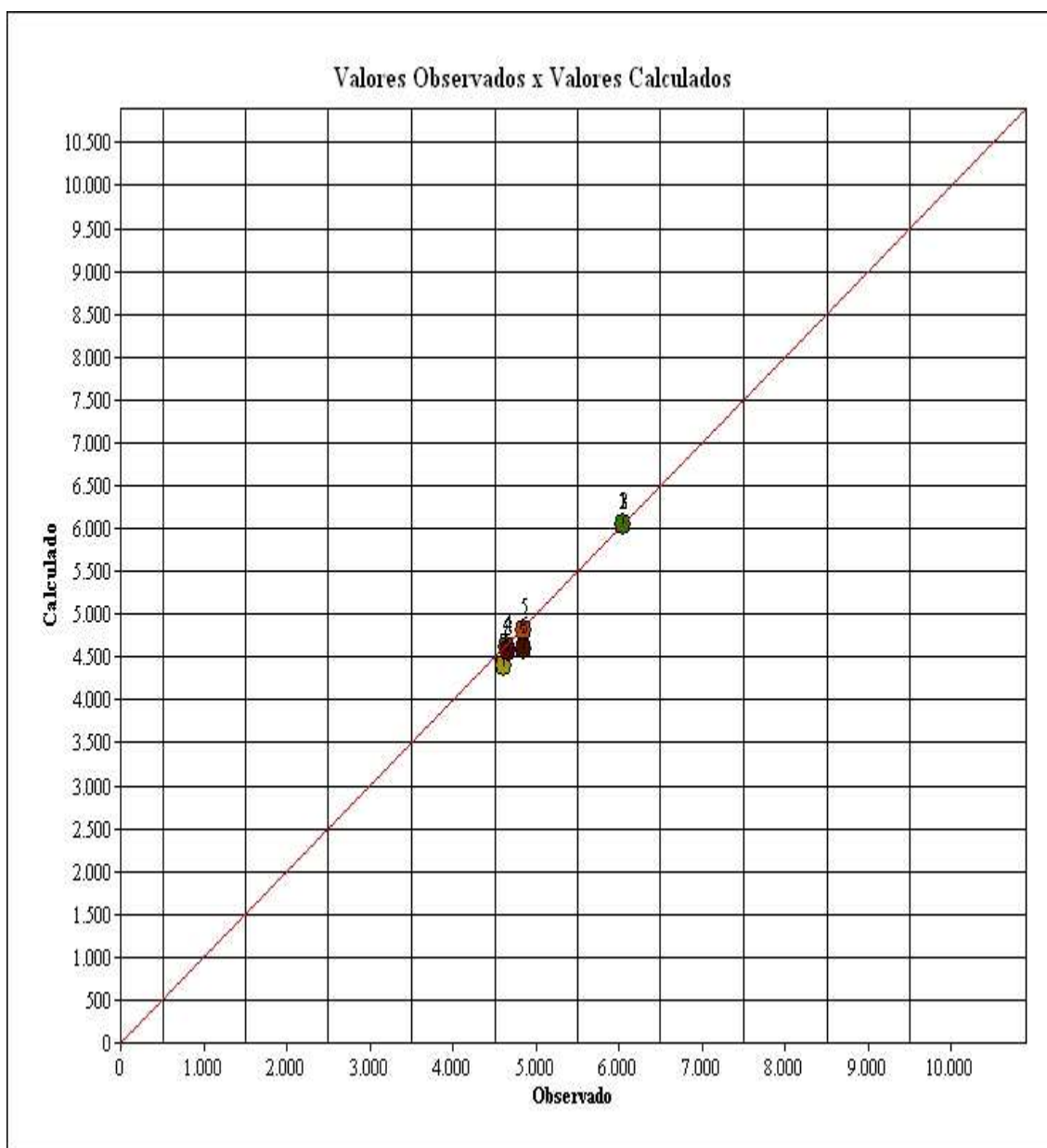
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Marechal Deodoro, 82	6.055,49	6.055,49	1,0000
☒ 2	Avenida Marechal Deodoro, 82	6.055,49	6.055,49	1,0000
☒ 3	Avenida Marechal Deodoro, 82	6.055,49	6.055,49	1,0000
☒ 4	Praça Fernandes Pacheco, 10	4.650,00	4.615,28	0,9925
☒ 5	Praça Fernandes Pacheco, 10	4.846,15	4.809,97	0,9925
☒ 6	Praça Fernandes Pacheco, 18	4.846,15	4.604,10	0,9501
☒ 7	Rua Euclides da Cunha, 68	4.620,00	4.389,24	0,9501
☒ 8	Rua Pernambuco, 148	4.666,67	4.567,68	0,9788

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.055,49	6.055,49
2	6.055,49	6.055,49
3	6.055,49	6.055,49
4	4.650,00	4.615,28
5	4.846,15	4.809,97
6	4.846,15	4.604,10
7	4.620,00	4.389,24
8	4.666,67	4.567,68

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Avenida Marechal Deodoro 82 113 Gonzaga SANTOS - SP **Data :** 22/05/2020

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 141,47

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.224,43

Desvio Padrão : 693,29

- 30% : 3.657,10

+ 30% : 6.791,76

Coefficiente de Variação : 13,2700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.144,09

Desvio Padrão : 763,16

- 30% : 3.600,87

+ 30% : 6.687,32

Coefficiente de Variação : 14,8400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.144,09

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.144,09000

VALOR TOTAL (R\$): 727.734,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.762,30

INTERVALO MÁXIMO : 5.525,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.762,30

INTERVALO MÁXIMO : 5.525,88

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III