

Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Santos - SP.

Processo: Nº 1028146-75.2015.8.26.0562

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, em que **JOÃO DO NASCIMENTO ANCIÃES**, move contra **OLINDA DOS SANTOS ARAUJO** em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação da unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 12, localizada no 1º andar do Residencial Pioneiro, à Rua Professor Torres Homem, Nº 327, Embaré - Santos/SP**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte: -

L A U D O

P E R I C I A L

D E A V A L I A Ç Ã O

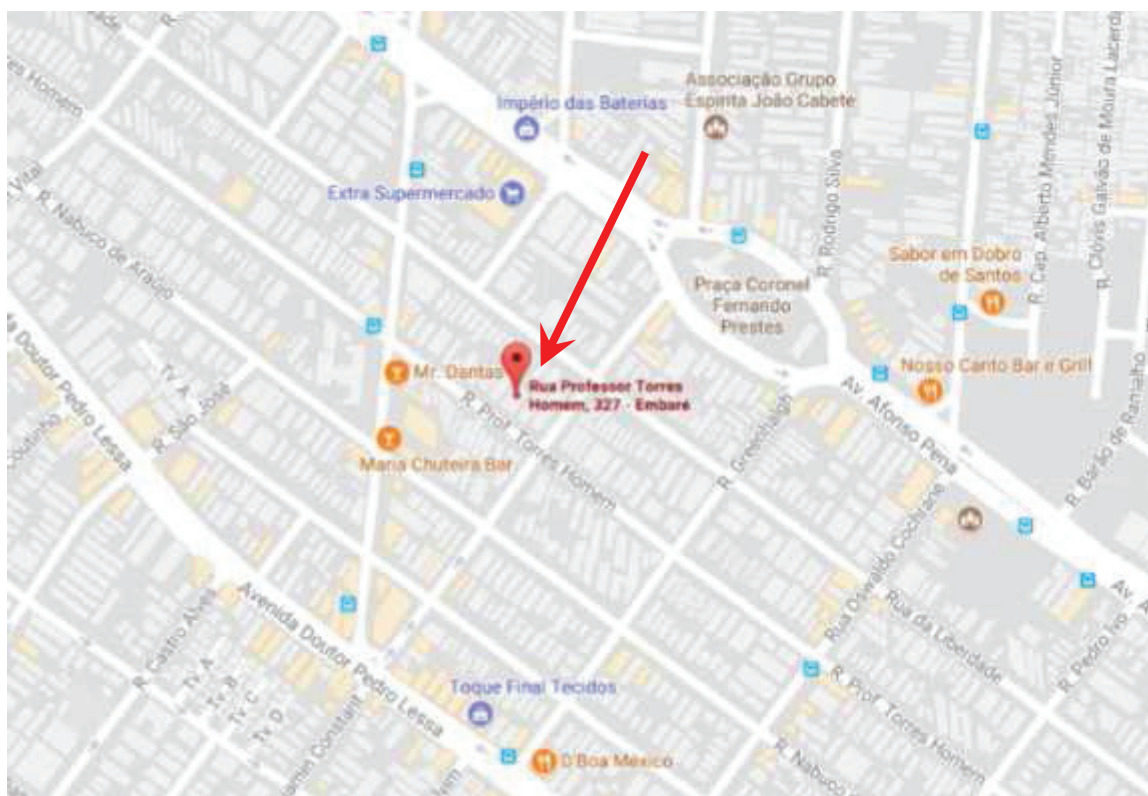
SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
II	VISTORIA	4
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Lei de Zoneamento	8
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	10
III.1	Descrição do Edifício	10
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	12
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	13
IV.1	Método Comparativo	13
IV.2	Tratamento por fatores.....	15
IV.3	Zonas de características homogêneas	18
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	19
IV.5	Grau de precisão.....	20
IV.6	Método Ross/Heidecke	21
V	AVALIAÇÃO	24
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento.....	24
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	24
V.2	Fatores Homogeneizantes	32
V.2.i	Grau de Precisão	36
V.2.ii	Grau de Fundamentação	36
VI	VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL.....	39
VI.1	Grau de Fundamentação	40
VII	ENCERRAMENTO	41

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 12, localizado no 1º andar do Residencial Pioneiro, situado em área urbana, à Rua Professor Torres Homem, Nº 327, Embaré, Santos/SP, matriculado sob o Nº 52.621, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Na imagem abaixo, temos o mapa de logradouros da região, com a identificação da localização do Residencial Pioneiro.



Acima, temos a imagem aérea do Google Maps, aonde foi possível identificar a localização imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos, **entretanto, quando da primeira vistoria, não havia ninguém no imóvel.**

Posteriormente procedeu-se ao novo agendamento da vistoria, entretanto, na data previamente agendada, novamente não havia ninguém no imóvel, restando infrutífera a coleta de material fotográfico do apartamento.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do Residencial Pioneiro, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional, identificada como apartamento № 12, localizado no 1º andar do Residencial Pioneiro, situado em área urbana, à Rua Professor Torres Homem, № 327, Embaré, Santos/SP, matriculado sob o № 52.621, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do “Residencial Pioneiro”, onde encontra-se situada a unidade habitacional avalianda.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea, onde é possível identificar o edifício o qual localiza-se o imóvel em questão, conforme destacado no retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea, onde observa-se o edifício com uma maior proximidade.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue: -

- ✓ Latitude :- **23°57'56.40"S**
- ✓ Longitude :- **46°18'47.35"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel "*in-situ*" possui frente para a Rua Professor Torres Homem, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via



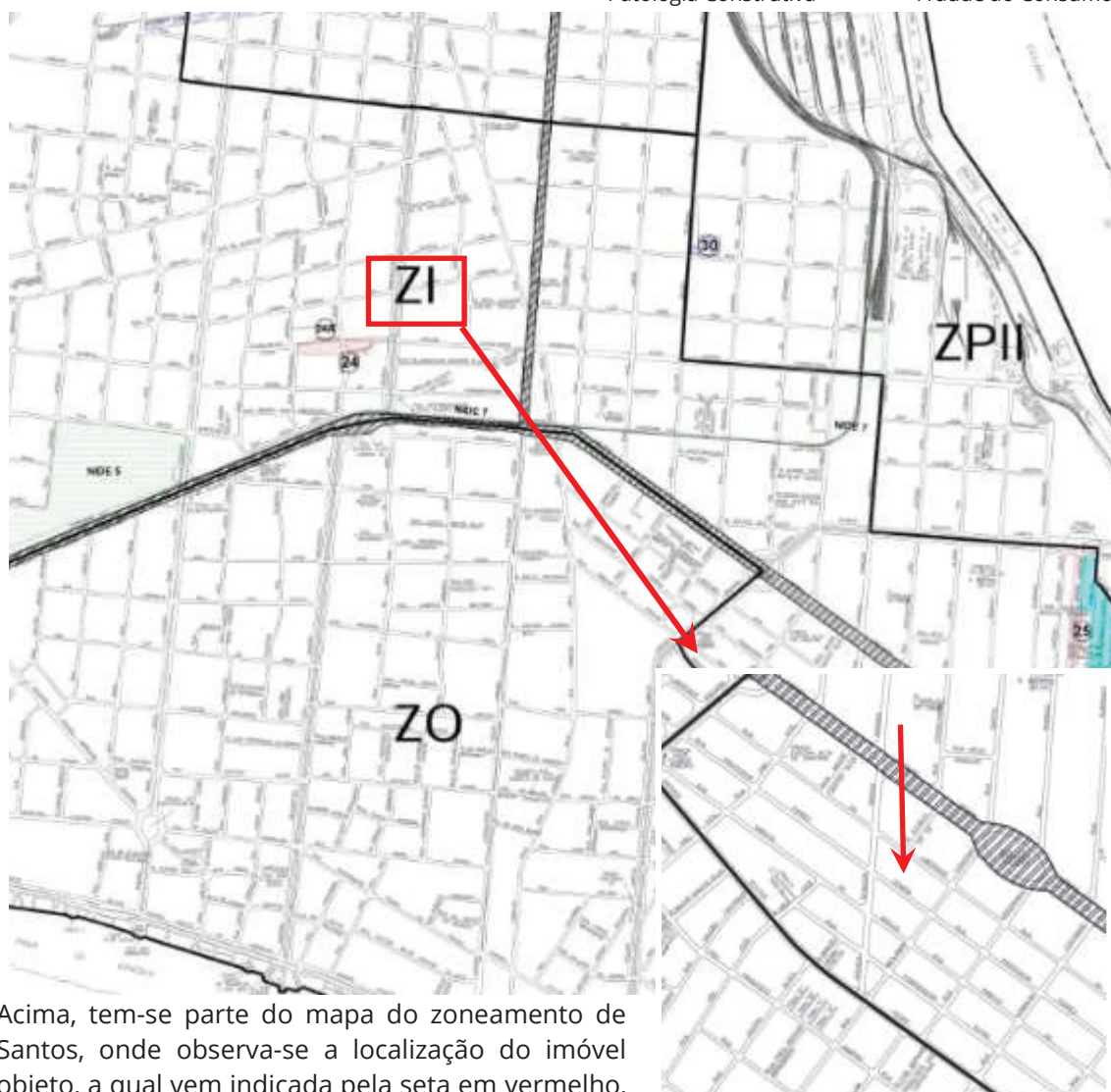
Acima, temos uma tomada da Rua Professor Torres Homem, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Lei de Zoneamento

A Lei Complementar Nº 730, de 11 (onze) de Julho 2011, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de Santos, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZI - Zona Intermediária**, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

<

Tabela dos índices urbanísticos.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Santos, onde observa-se a localização do imóvel objeto, a qual vem indicada pela seta em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em **Zona Intermediária - ZI**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme já relatado, foram agendadas duas vistorias, entretanto, em ambas, não havia ninguém no imóvel, portanto, infrutífera, a colheita de material fotográfico.

Sendo assim, não foi possível colher material fotográfico das dependências internas do apartamento.

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Residencial Pioneiro”, o qual possui Padrão Simples, com frente para a Rua Professor Torres Homem, identificado pelo Nº327, Embaré– Santos / SP.

As imagens a seguir demonstram o “Residencial Pioneiro”, onde encontra-se inserida a referida unidade habitacional.



Acima, temos uma tomada da testada do Edifício Residencial Pioneiro.

O “Residencial Pioneiro” é composto de 1 (um) bloco com 5 (cinco) pavimentos, apresentando no pavimento térreo a entrada de acesso aos pedestres pela Rua Professor Torres Homem.



Acima, temos a vista externa do referido edifício, o qual nota-se as paredes revestidas com massa fina pintada e pastilha cerâmica, bem como nota-se a fachada do empreendimento. E abaixo, tem-se o portão de entrada de veículos.



III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide, trata-se do apartamento Nº 12, localizado no 1º andar do Residencial Pioneiro, situado em área urbana, à Rua Professor Torres Homem, Nº 327, Embaré, Santos/SP, matriculado sob o Nº 52.621 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, fls. 47, o qual possui a seguinte descrição:

"(...) Apartamento sob número 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do prédio denominado RESIDENCIAL PIONEIRO, à rua Professor Torres Homem, número 327, contendo: uma suíte com banheiro, um dormitório com terraço, sala de TV, banheiro social, sala, cozinha, área de serviço e W.C. de empregada, confrontando pela frente, por onde tem sua entrada com o hall social, escadaria, e parte da área lateral esquerdo do prédio, por um lado com a área lateral esquerda, na posição de quem da rua olha o mesmo, pelo outro lado com o apartamento do tipo 1 e pelos fundos com área fronteira do prédio faz frente para a rua Professor Torres Homem, com a área útil de 105,8780 m², área comum de 34,3587 m², com a área total de 140,2287 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,5671% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, que está vinculada a este apartamento a vaga demarcada no piso do 1º pavimento ou andar térreo, sob número 4 (...) "

Portanto, a referida unidade habitacional, possui uma área útil de **105,88m² (cento e cinco e oitenta e oito metros quadrados)**

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado

em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas,

topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Simples,
- Idade aparente : - 28 (vinte e oito) anos;
- Estado de Conservação : - Regular;
- Quantidade de Quartos : - 02 (dois)

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Santos de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando 3ª Zona, Incorporação Prédios de Apartamentos ou de Escritórios.

A 3ª Zona – Incorporação Prédios de Apartamentos ou de Escritórios é dotada de infraestrutura completa, com concentração de renda média/alta, com predominância de ocupação que reflete a verticalização, possuindo arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas a população de rendas mais altas.

A Norma recomenda que para a referida Zona a área
de referência do Lote é de 480,00m² mínimo:

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade						Área de referência do lote (m ²)	Intervalo de referência de áreas (m ²)	Observações gerais
		Referências	Frente		Profundidade		Múltiplas			
		Forma do terreno	Frontal mínima	Frontal máxima	Esquente do Fator Frontal	Esquente do Fator Profundidade	Múltiplas	Área		
		Fr	Prm	Pma	"q"	"p"	terrenos	Ca		
I	1ª Zona Residencial Horizontal Simples	16	20	30	0,10	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	240,00	200 a 360
	2ª Zona Residencial Horizontal Vértice A/B	10	25	40	0,10	0,25	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	280,00	150 a 400
II	3ª Zona Incorporações Residenciais em Condomínios	12 intervalo	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	480,00 mínimo	(1)
	4ª Zona Comércio e Serviços	8	20	50	0,10	0,20	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	400,00	200 a 600
III	5ª Zona Armazéns e Industriais	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplicam		Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	200,00	200 a 4500

Acima, temos as características para a 3ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Santos- IBAPE/SP – 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus

elevados.

IV.5 Grau de precisão

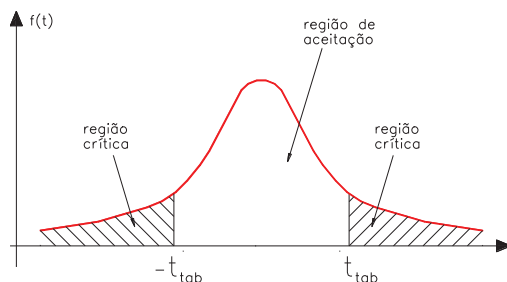
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos

unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K -= Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do apartamento

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus estados de conservação, suas idades aparentes, seus padrões construtivos, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas na garagem, quantidade de quartos, andar.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue: -



Acima, temos uma imagem onde nota-se a localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenharia Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01		
Endereço: <u>Rua Professor Torres Homem, 570</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Embaré</u>	Informante: <u>José Roberto</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u>IF: 1806</u>	Tipo: <u>oferta</u>
		Telefone: <u>(13) 98138-9688</u>
		Data: <u>set/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	100,00m²	Segurança:
Andar:	6º	
Quantidade de Quartos:	3 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	100,00	
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	
Ir = 60	%vida: 50	
K = 0,609	R = 20	
Foc: 0,6872		
Fator de ponderação do padrão: 1,240		
H82N: R\$ 1.322,57/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 112.699,89		
VALOR TOTAL R\$ 415.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.023,00/m²


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Embaré > Rua Professor Torres Homem

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 100 m² por R\$ 415.000

Condomínio Vila Savana • Rua Professor Torres Homem, 570 - Embaré, Santos - SP
 COD. 428



PREÇO DE COMPRA
R\$ 415.000

CONDOMÍNIO
R\$ 700

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
100m² (R\$ 4.150/m²)

3 quartos

2 banheiros

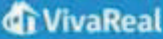
1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenharia Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

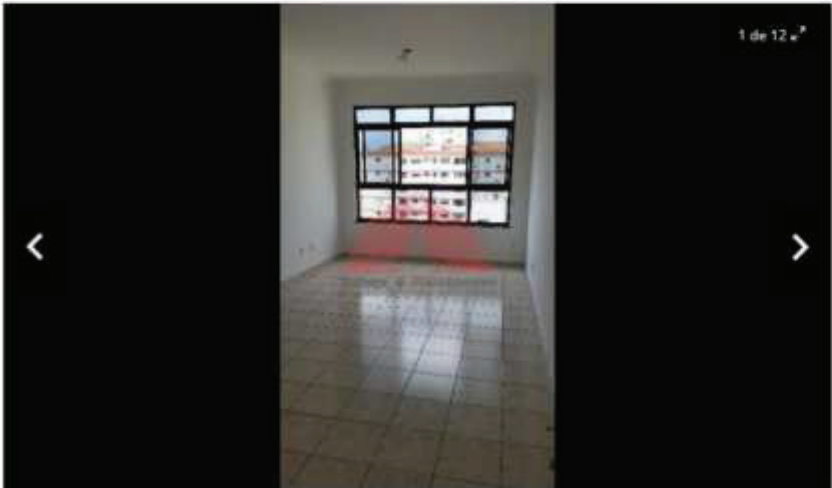
ELEMENTO 02				
Endereço: <u>Rua Professor Torres Homem, 471</u>			Ofertante: <u>Torres Prime Imobiliaria</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Embaré</u>		Informante: <u>-</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Setor: <u>Quadra</u>		IF: <u>1831</u>	Telefone: <u>13) 3227-0032</u>	Data: <u>set/17</u>
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :		73,00m²	Segurança: 0	
Andar :		8º		
Quantidade de Quartos :		2 quartos	Sistema de Lazer (opções) 0	
Vagas de Garagem :		1 vagas		
BENFEITORIAS				
Cota Parte Construção			ELEMENTO	
Padrões		Área		
Residencial Apartamento Simples Com Elevador		73,00		
Classe de Conservação		c		
Termo		médio		
Ir = 60		%vida: 48		
K = 0,629		R = 20		
Foc:		0,7032		
Fator de ponderação do padrão:		1,240		
H82N:		R\$ 1.322,57/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				
R\$ 84.186,43				
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 335.000,00			R\$ 3.435,80/m²	


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Embaré > Rua Professor Torres Homem

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 73 m² por R\$ 335.000

Condomínio Dracena • Rua Professor Torres Homem • Embaré, Santos - SP COD. AP0561



1 de 12 = >

PREÇO DE COMPRA
R\$ 335.000

CONDOMÍNIO
R\$ 490

IPTU
R\$ 140

Tipo de Imóvel
Apartamento

Área
73m² (R\$ 4.589/m²)

2 quartos

2 banheiros

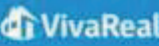
1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenharia Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

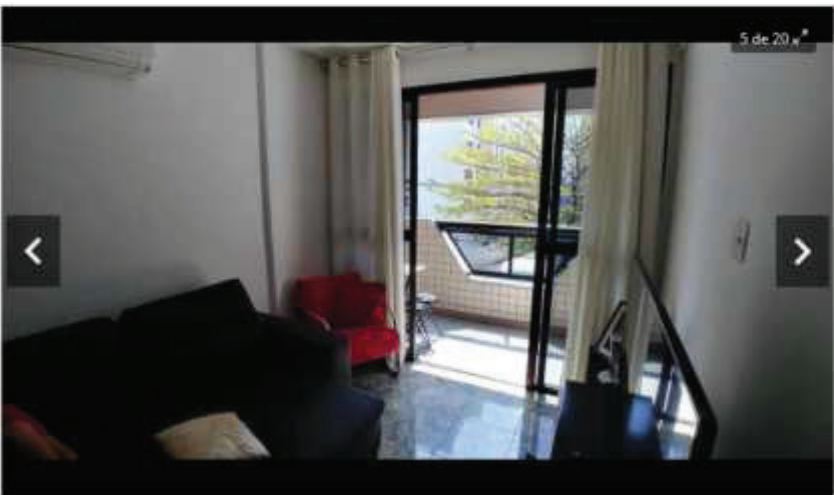
ELEMENTO 03				
Endereço: <u>Rua Professor Torres Homem, 238</u>			Ofertante: <u>Carlos Imóveis</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Embaré</u>		Informante: <u>-</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector: <u>Quadra :</u>	IF: <u>2113</u>		Telefone: <u>(13) 98226-8002</u>	Data: <u>set/17</u>
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :		75,00m²	Segurança: 1	
Andar :		1º	Sistema de Lazer (opções) 0	
Quantidade de Quartos :		2 quartos		
Vagas de Garagem :		2 vagas		
BENFEITORIAS				
Cota Parte Construção			ELEMENTO	
Padrões		Área		
Residencial Apartamento Simples Com Elevador		75,00		
Classe de Conservação		c		
Termo		médio		
Ir = 60		%vida: 50		
K = 0,609		R = 20		
Foc:		0,6872		
Fator de ponderação do padrão:		1,240		
H82N:		R\$ 1.322,57/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				
R\$ 84.524,92				
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 390.000,00			R\$ 4.073,00/m²	


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIE

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Embaré > Rua Professor Torres Homem

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 75 m² por R\$ 390.000

Condomínio Monte Estoril • Rua Professor Torres Homem, 238 - Embaré, Santos - SP • COD. AP0023



5 de 20

PREÇO DE COMPRA
R\$ 390.000

CONDOMÍNIO
R\$ 550

IPTU
R\$ 130

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
75m² (R\$ 5.200/m²)

2 quartos (sendo 1 suite)

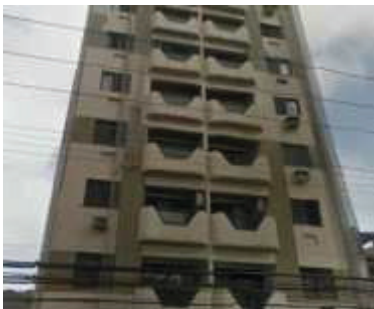
2 banheiros

2 vagas

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

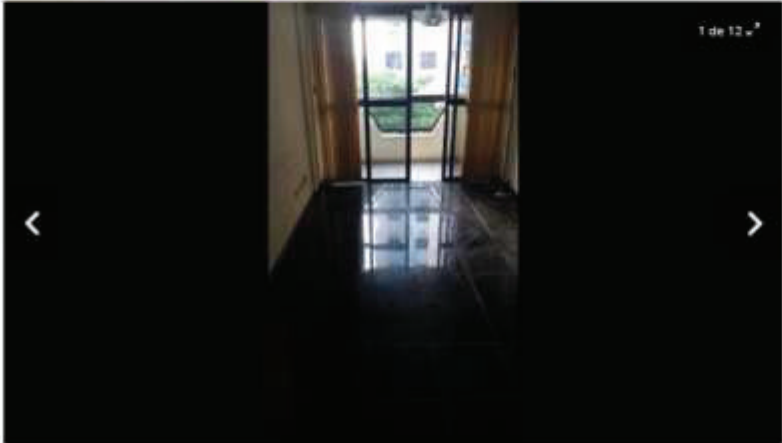
 Engenharia Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04		
Endereço: <u>Rua Professor Torres Homem, 238</u>		Ofertante: <u>Corretor</u>
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Embaré</u>	Informante: <u>Roberta Dalpiaz</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>2113</u>
		Telefone: <u>(13) 98832-1940</u>
		Data: <u>set/17</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	80,00m²	Segurança:
Andar:	3º	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	2 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		ELEMENTO
Padrões	Área	
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	80,00	
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	
Ir = 60	%vida: 50	
K = 0,609	R = 20	
Foc:	0,6872	
Fator de ponderação do padrão:	1,240	
H82N:	R\$ 1.322,57/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 90.159,91		
VALOR TOTAL R\$ 520.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 5.373,00/m²


[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Embaré > Rua Professor Torres Homem

Apartamento com 1 Quarto para Venda ou Aluguel, 80 m² por R\$ 520.000
 Condomínio Moinho Secant • Rua Professor Torres Homem, 238 - Embaré, Santos - SP COD: F8G0ARE5102



PREÇO DE COMPRA
R\$ 520.000

ALUGUEL
R\$ 2.700 / Ano

CONDOMÍNIO
R\$ 700

PTU
R\$ 170

VALOR COM CONDOMÍNIO
R\$ 3.400 / Ano

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
80m² (R\$ 6.500/m²)

1 quarto (sendo 1 suite)

2 banheiros

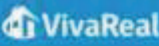
2 vagas

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Engenharia Civil
 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05				
Endereço: <u>Rua Professor Torres Homem, 540</u>			Ofertante: <u>Real Consultoria</u>	
Cidade: <u>Santos</u>	Bairro: <u>Embaré</u>		Informante: <u>0</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Setor: <u></u>	Quadra: <u></u>	IF: <u>1806</u>	Telefone: <u>(13) 3257-8000</u>	Data: <u>set/17</u>
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):		78,00m²	Segurança: 1	
Andar:		5º	Sistema de Lazer (opções) 0	
Quantidade de Quartos:		2 quartos		
Vagas de Garagem:		1 vagas		
BENFEITORIAS				
Cota Parte Construção			ELEMENTO	
Padrões		Área		
Residencial Apartamento Simples Com Elevador		78,00		
Classe de Conservação		c		
Termo		médio		
Ir = 60		%vida: 50		
K = 0,609		R = 20		
Foc:		0,6872		
Fator de ponderação do padrão:		1,240		
H82N:		R\$ 1.322,57/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				
R\$ 87.905,92			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
VALOR TOTAL			R\$ 4.398,64/m²	
R\$ 431.000,00				


COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS
ANUNCIAR

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Santos > Embaré > Rua Professor Torres Homem

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 78 m² por R\$ 431.000

Condomínio Maria Augusta • Rua Professor Torres Homem, 540 - Embaré, Santos - SP
 COD. APT087



PREÇO DE COMPRA
R\$ 431.000

CONDOMÍNIO
R\$ 500

IPTU
R\$ 165

TIPO DE IMÓVEL
Apartamento

ÁREA
78m² (R\$ 5.525/m²)

2 quartos (sendo 1 suite)

2 banheiros

1 vaga

Na imagem acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.