

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP

Processo nº 0021948-68.2017.8.26.0562

Repte: Condomínio Edifício San Conrado

Reqdo: Pedro Luiz Antonio Branco de Araújo e Outros

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, 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."

- **Requerente:** Condomínio Edifício San Conrado
- **Requerido:** Pedro Luiz Antonio Branco de Araújo e Outros
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O apartamento tipo duplex n° 91, sito em parte no 9° andar ou 10° pavimento e em parte no 10° andar ou 11° pavimento, pavimento de cobertura do Edifício São Conrado à Rua Egydio Martins n° 18", e bem como: "A vaga n° 01, localizada no mezanino ou pavimento intermediário do Edifício São Conrado à Rua Egydio Martins n° 18", e "A vaga n° 02, localizada no mezanino ou pavimento intermediário do Edifício São Conrado à Rua Egydio Martins n° 18". Tudo conforme termos de penhora (fls. 69 e 89) e matrículas n° 44.924, n° 44.925, e n° 44.926, do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 51/54, 60/62 e 63/65).
- **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 **software "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 outubro de 2019.

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 01, setor fiscal nº 88, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Antônio Damim, Avenida Eptácio Pessoa e Avenida Joaquim Montenegro.
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar nº 1005/18.

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: Médio com elevador.
- Estado de Conservação: Entre Regular e necessitando de reparos simples.
- Descritivo do imóvel: "O apartamento tipo duplex nº 91, sito em parte no 9º andar ou 10º pavimento e em parte no 10º andar ou 11º pavimento, pavimento de cobertura do Edifício São Conrado à Rua Egydio Martins nº 18, contendo no 9º andar ou 10º pavimento: duas suítes, dois dormitórios, banheiro, passagem, sala de jantar, sala de estar com terraço, lavabo, vestíbulo, hall, copa, cozinha, área de estar com terraço, lavabo, vestíbulo, hall, copa, cozinha, área de serviço com tanque, W.C e quarto de empregada e escadaria de acesso ao 10º andar ou 11º pavimento, pavimento de cobertura que contêm: salão, W.C, depósito, churrasqueira, piscina e terraço descoberto; confrontando pelo 9º andar ou 10º pavimento, na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada principal, escadaria e apartamento 92, do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio, do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e nos

fundos com a área de recuo fronteira à Rua Dr. Egydio Martins; confrontando pelo 10º andar ou 11º pavimento, pavimento de cobertura, na frente com escadaria, casa de máquinas e apartamento do zelador, do lado direito com a área de recuo lateral direita do prédio, do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e nos fundos com a área de recuo fronteira à Rua Dr. Egydio Martins. Tendo compreendido os dois pavimentos a área útil de 361,72m², área comum de 84,05m², no total de 445,77m², pertencendo-lhe no terreno como nas demais partes comuns a fração ideal de 7,95% do todo."

"A vaga nº 01, localizada no mezanino ou pavimento intermediário do Edifício São Conrado à Rua Egydio Martins nº 18, e que confronta na frente com o pátio de manobras, do lado direito com a vaga nº 2, do lado esquerdo e nos fundos com parede do prédio, tendo a área útil de 16,00m², área comum de 3,71m², no total de 19,71m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes comuns, a fração ideal de 0,33% do todo."

"A vaga nº 02, localizada no mezanino ou pavimento intermediário do Edifício São Conrado à Rua Egydio Martins nº 18, e que confronta na

frente com o pátio de manobras, do lado direito com a vaga nº 3, do lado esquerdo com a vaga nº 1, e nos fundos com a parede do prédio, tendo a área útil de 11,50m², área comum de 2,67m², no total de 14,17m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes comuns, a fração ideal equivalente a 0,19% do todo."

Tudo conforme termos de penhora (fls. 69 e 89) e matrículas nº 44.924, nº 44.925, e nº 44.926, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 51/54, 60/62 e 63/65)

- Idade aparente: 30 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 internas e externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.

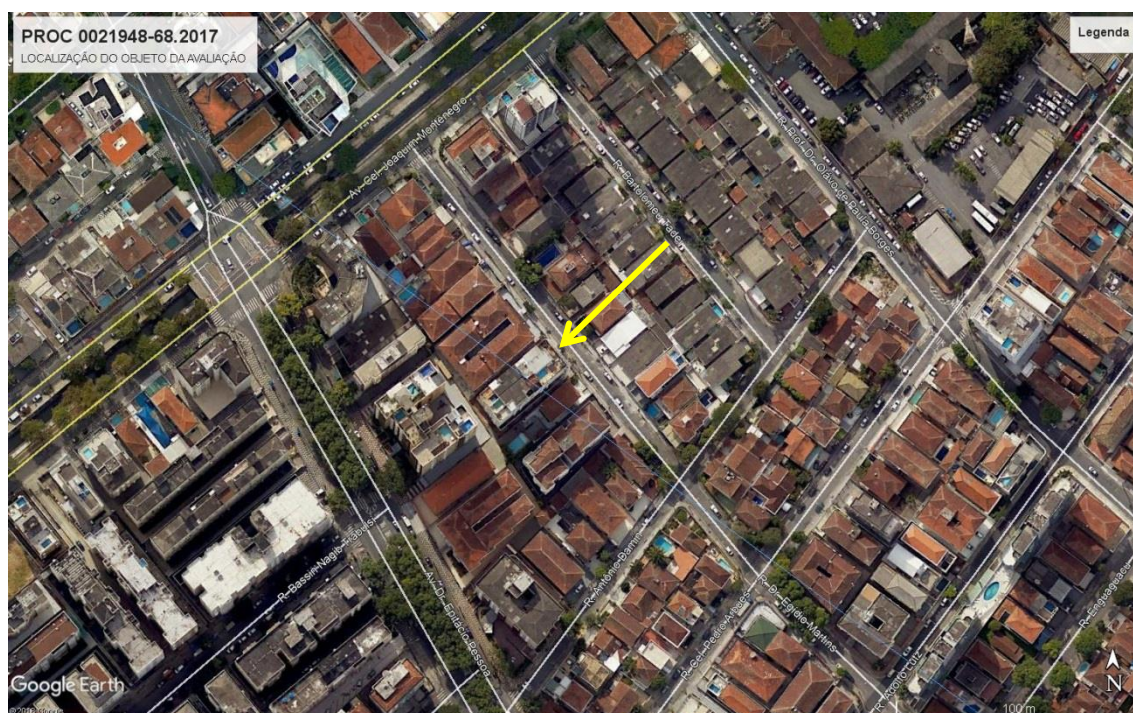


Figura 1: A seta amarela aponta para a localização do imóvel objeto da avaliação.



Figura 2: Vista geral do imóvel.



Figura 3: Outro ângulo.



Figura 4: Copa.



Figura 5: Cozinha.



Figura 6: Área de serviços.



Figura 7: Área de serviços, outro ângulo.



Figura 8: Banheiro de serviços.



Figura 9: Dormitório de serviço.



Figura 10: Sala de estar (9º andar).



Figura 11: Sala de estar sob outro ângulo.

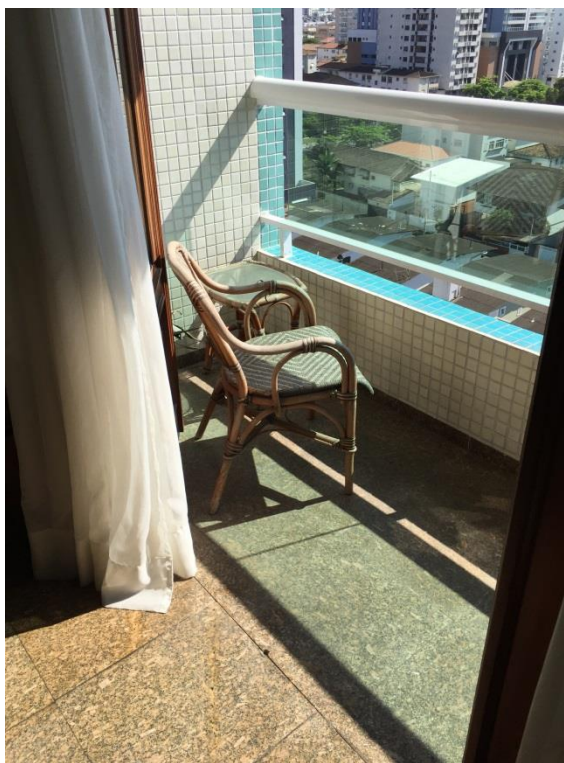


Figura 12: Varanda da sala (9° andar).



Figura 13: Lavabo.



Figura 14: Dormitório suíte 1.

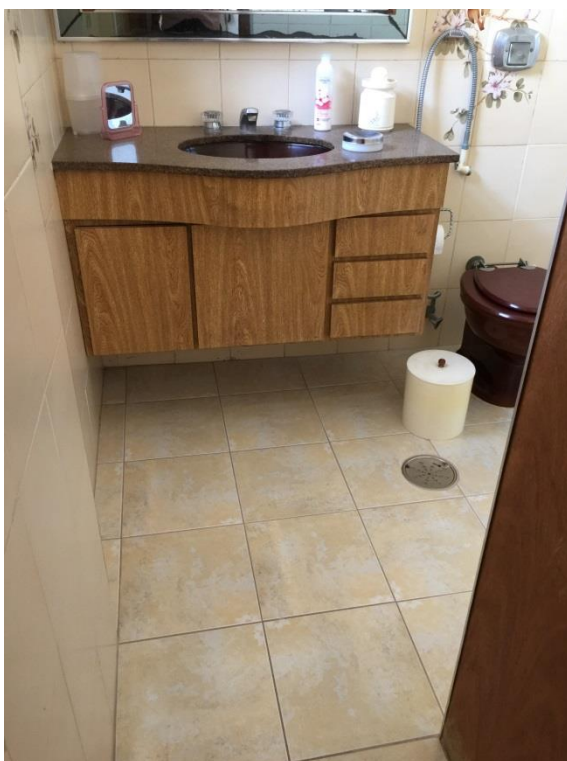


Figura 14: Banheiro da suíte 1.



Figura 15: Dormitório.



Figura 16: Banheiro social.



Figura 17: Suíte 2.

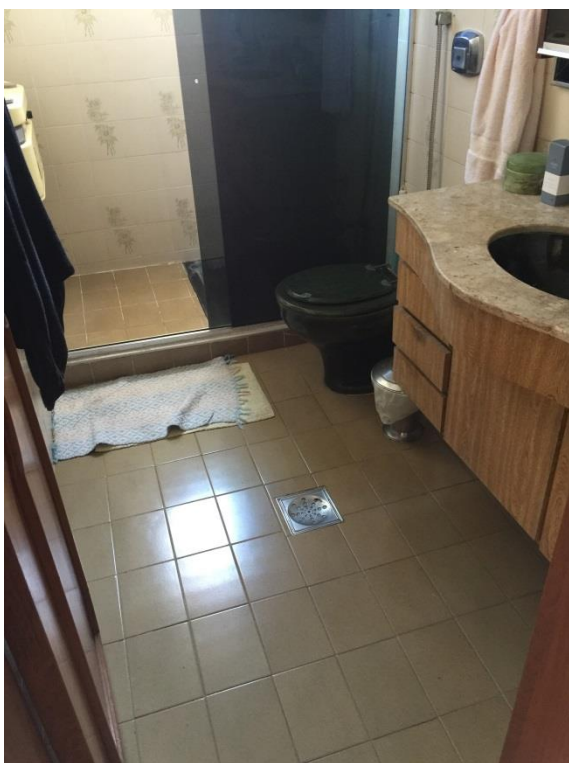


Figura 18: Banheiro da suíte 2.



Figura 19: Sala do piso superior (10º andar).



Figura 20: Escritório.



Figura 21: Lavabo do piso superior.

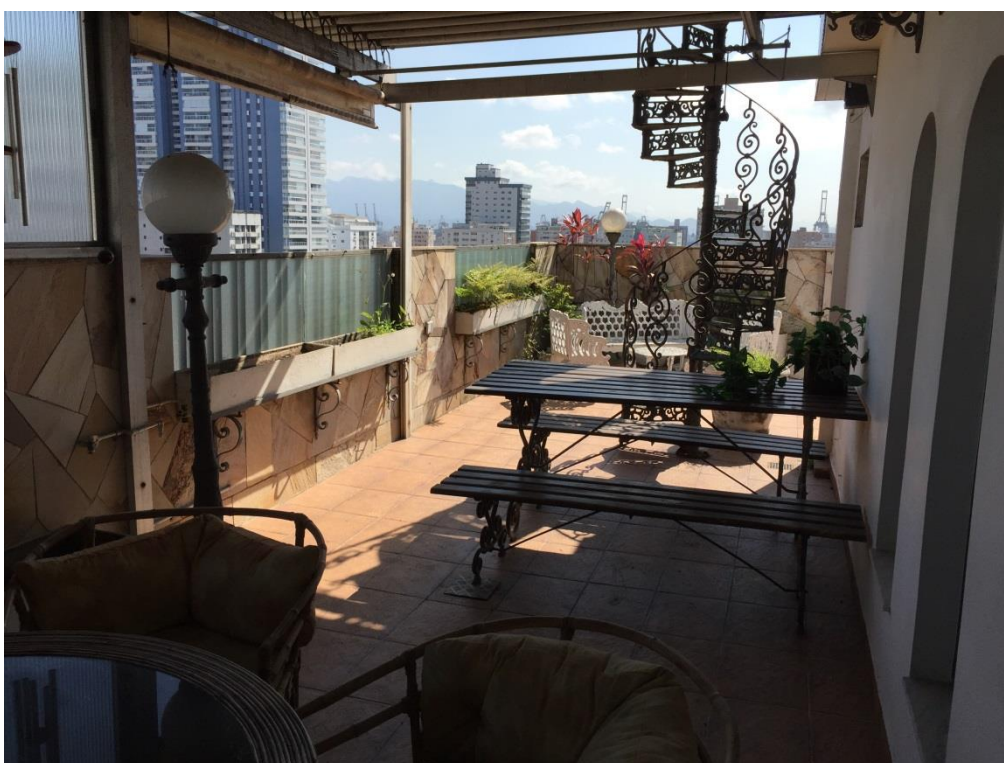


Figura 22: Área de lazer/ espaço churrasqueira.



Figura 23: Churrasqueira.



Figura 24: Área de solário e piscina.

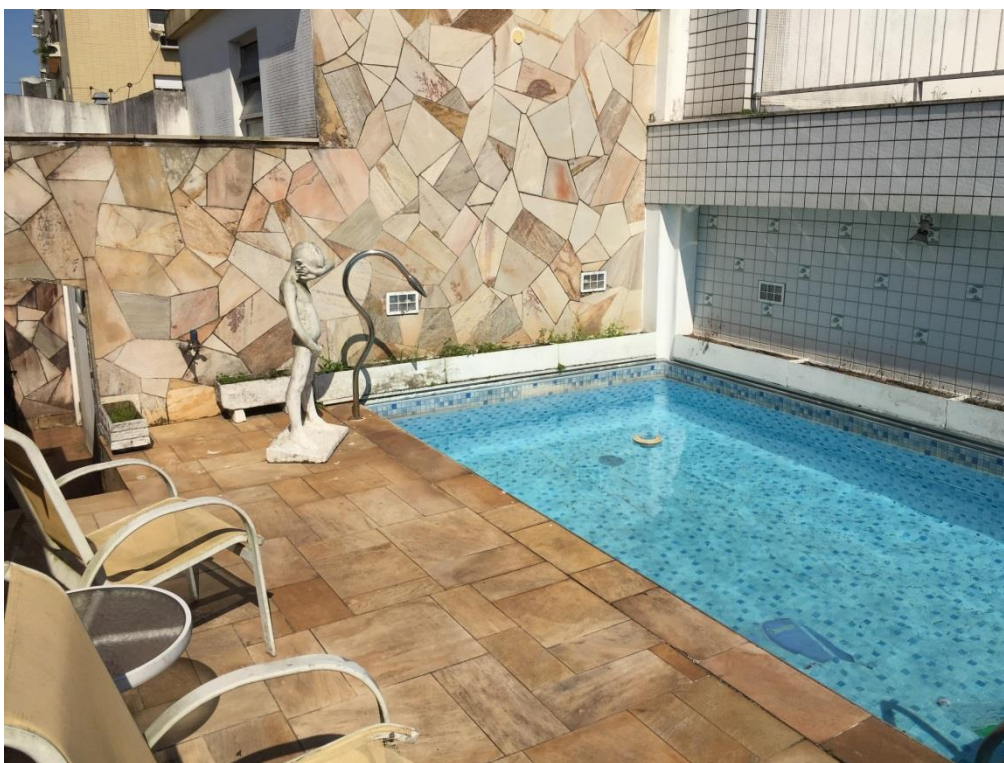


Figura 25: Piscina.

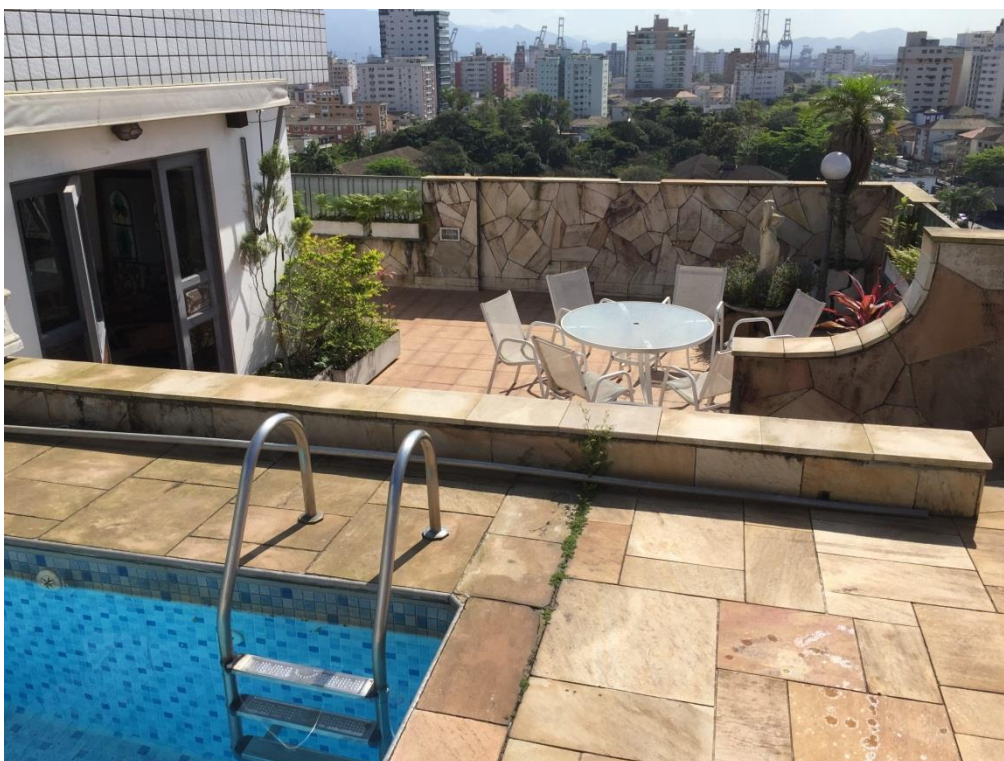


Figura 26: Piscina e solário sob outro ângulo.



Figura 27: Sauna.

IV - AVALIAÇÃO

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

$$VI = 1.088.759,11$$

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

$$\underline{VI = 1.089.000,00}$$

Para a avaliação, especificamente das vagas de garagem, o signatário se apoiou da do Item VI - RECOMENDAÇÕES, do Caderno "Valores de Edificações de imóveis Urbanos IBAPE-SP/ 2006", sub-item **VI.9 - Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.**

$$Vu_{\text{apartamento}} = 3.009,95/ m^2$$

Dessa forma, para avaliar a garagem vinculada, será aplicado o percentual de 50%, sendo:

$$Vu_{\text{garagem}} = 1.504,97/ m^2$$

Com isso, multiplica-se o valor unitário da garagem pela metragem quadrada útil, sendo:

$$Vu_{\text{garagem}} \times M^2 (\text{vaga n}^\circ 1)$$

$$1.504,97 \times 16,00 = 24.079,52$$

Em números redondos, para a vaga n° 1, o valor é 24.000,00.

$$Vu_{\text{garagem}} \times M^2 (\text{vaga n}^\circ 2)$$

$$1.504,97 \times 11,50 = 17.307,15$$

Em números redondos, para a vaga n° 2, o valor é 17.000,00.

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para o imóvel: "O apartamento tipo duplex n° 91, sito em parte no 9° andar ou 10° pavimento e em parte no 10° andar ou 11° pavimento, pavimento de cobertura do Edifício São Conrado à Rua Egydio Martins n° 18", conforme termo de penhora (fls. 69) e matrícula n° 44.924 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 51/54), é:

R\$ 1.089.000,00 (um milhão e oitenta e nove mil reais)

Ainda, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para o imóvel: "A vaga n° 01, localizada no mezanino ou pavimento intermediário do Edifício São Conrado à Rua Egydio Martins n° 18", conforme termo de penhora

(fls. 89) e matrícula nº 44.925 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 60/62), é:

R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)

Por fim, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para o imóvel: "A vaga nº 02, localizada no mezanino ou pavimento intermediário do Edifício São Conrado à Rua Egydio Martins nº 18", conforme termo de penhora (fls. 89) e matrícula nº 44.926 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 63/65), é:

R\$ 17.000,00 (dezesete 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 25 (vinte e cinco) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos,
pede-se deferimento.

Santos, 04 de outubro de 2019.

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.

26

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2019
 SETOR: 88 QUADRA: 38 ÍNDICE DO LOCAL: 2.715,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Rei Alberto I NÚMERO : 248
 COMP.: 13º andar BARRO : Ponta da Praia CIDADE: SANTO S - 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) : 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 360,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 360,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 5 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

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\$) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Silas

TELEFONE: (13)-974103

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 65,49	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -336,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.670,00
PADRÃO Fp : -558,60	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,76
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2019
 SETOR : 89 QUADRA : 23 ÍNDICE DO LOCAL : 2.969,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida General San Martín NÚMERO : 167
 COMP.: BARRO : Ponta Praia CIDADE : SANTO S - 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 : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 280,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 280,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Tereza

TELEFONE : (13)-9970018

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.178,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -401,14	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.110,00
PADRÃO Fp : -666,90	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,74
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2019
 SETOR: 89 QUADRA: 17 ÍNDICE DO LOCAL: 2.969,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Nossa Senhora do Camo NÚMERO : 25
 COMP.: 9º andar BARRO : Ponta da Praia CIDADE: SANTO S - 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: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 220,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 220,00

EDIFÍCIO

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

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 : Magda

TELEFONE: (13)-97249988

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 : 4.090,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -128,62	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.309,00
PADRÃO Fp : -652,91	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,808
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2019
 SETOR : 89 QUADRA : 09 ÍNDICE DO LOCAL : 2.969,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Eglydio Martins NÚMERO : 85
 COMP.: 12º andar BARRO : Ponta da Praia CIDADE : SANTO S - 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) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 350,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 350,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Tereza

TELEFONE : (13)-9970018

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.857,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -370,29	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.871,00
PADRÃO Fp : -615,60	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,74
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2019
 SETOR : 89 QUADRA : 09 ÍNDICE DO LOCAL : 2.969,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Eglydio Martins NÚMERO : 87
 COMP.: 12º andar BARRO : Ponta da Praia CIDADE : SANTO S - 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 : Reformado FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,784 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 350,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 350,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Tereza

TELEFONE : (13)-9970018

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.857,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -488,05	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.753,00
PADRÃO Fp : -615,60	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,71
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2019
 SETOR : 89 QUADRA : 31 ÍNDICE DO LOCAL : 2.125,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Heitor Vila Lobos NÚMERO : 16
 COMP.: BARRO : Ponta da Praia CIDADE : SANTO S - 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 : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 250,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 250,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Tereza

TELEFONE : (13)-9970018

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 343,16	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.320,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -629,53	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.344,00
PADRÃO Fp : -689,48	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,77
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Proc 0021948-68.2017**DATA :** 05/10/2019**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2019 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFÍCIO** 0,8**OBSERVAÇÃO :**

Apartamento de cobertura

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.969,00
☒ Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0

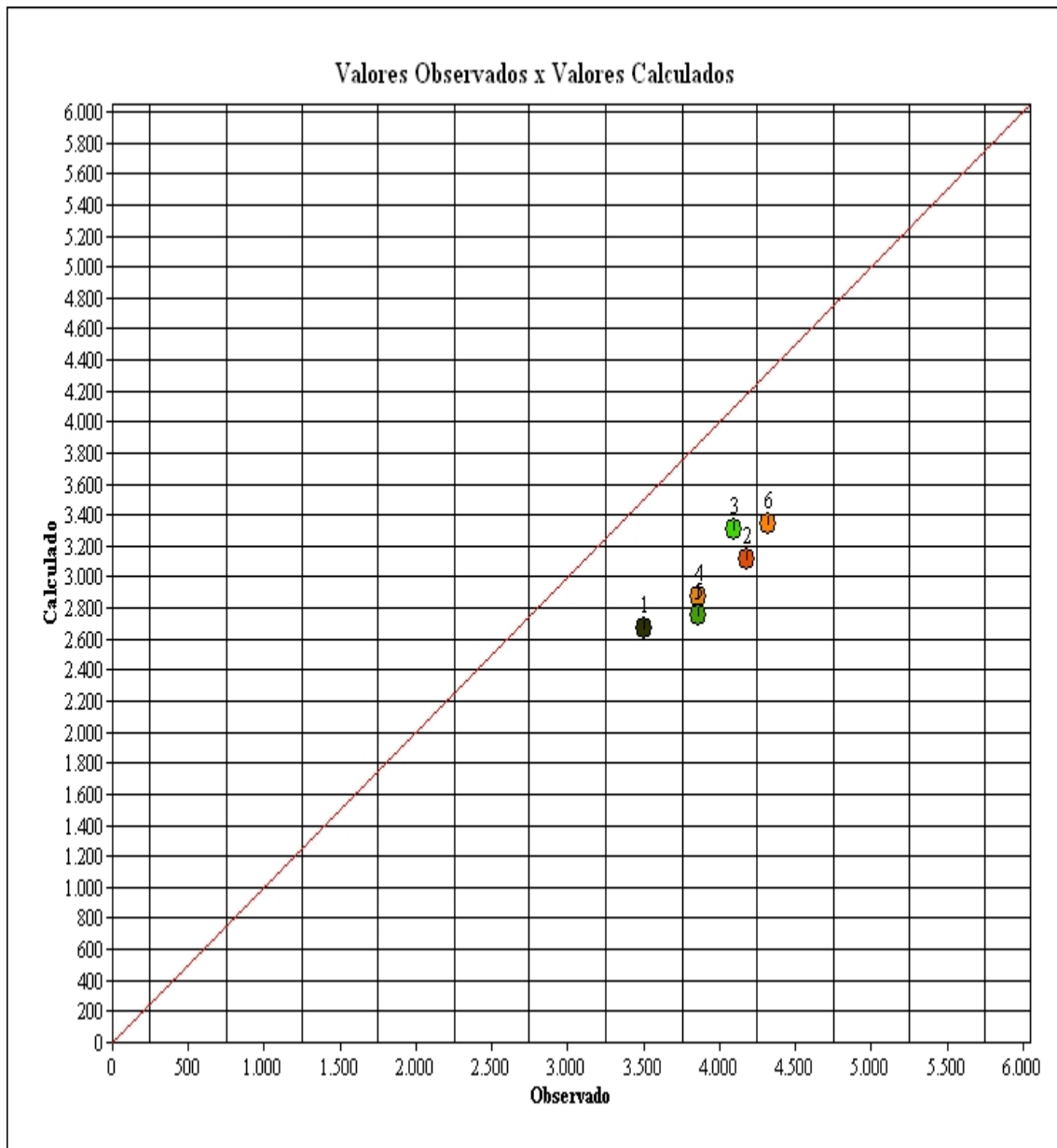
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Rei Alberto I, 248	3.500,00	2.670,88	0,7631
☒ 2	Avenida General San Martin, 167	4.178,57	3.110,52	0,7444
☒ 3	Praça Nossa Senhora do Carmo, 25	4.090,91	3.309,37	0,8090
☒ 4	Rua Egidio Martins, 85	3.857,14	2.871,25	0,7444
☒ 5	Rua Egidio Martins, 87	3.857,14	2.753,49	0,7139
☒ 6	Rua Heitor Vila Lobos, 16	4.320,00	3.344,15	0,7741

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.500,00	2.670,88
2	4.178,57	3.110,52
3	4.090,91	3.309,37
4	3.857,14	2.871,25
5	3.857,14	2.753,49
6	4.320,00	3.344,15

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Egydio Martins 18 91 Ponta da Praia SANTO S - SP **Data :** 05/10/2019

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 361,72

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.967,29

Desvio Padrão : 292,22

- 30% : 2.777,11

+ 30% : 5.157,48

Coefficiente de Variação : 7,3700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.009,95

Desvio Padrão : 286,86

- 30% : 2.106,96

+ 30% : 3.912,93

Coefficiente de Variação : 9,5300

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\$): 3.009,95

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.009,95000

VALOR TOTAL (R\$): 1.088.759,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.837,10

INTERVALO MÁXIMO : 3.182,80

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.837,10

INTERVALO MÁXIMO : 3.182,80

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III