

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/9/2018	
SETOR: 36	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Adão Gonçalves		NÚMERO: SN	
COMP.:	BAIRRO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente		ADE: 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 (A_t) m²: 100,00	TESTADA - (c_t) m: 5,00	PROF. EQUIV. (Pe): 20,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,266	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K): 0,718	IDADE: 25 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A PRIVATIVA m²: 62,00	ÁREA COMUM m²: 0,00	GARAGEM m²: 5,00	TOTAL m²: 67,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 2	APTO/ANDAR: 1
			PISCINA: 0
			SALÃO DE FESTAS: 0
			SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	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\$): 160.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Lopes Marfim Imóveis			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-32022900		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.322,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -426,99	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.663,33
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,71 62
VAGAS -232,26	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/9/2018	
SETOR: 36	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua José da Costa Marques		NÚMERO: 108	
COMP.:		BAIRRO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente	
CEP:		UF: SP	
ADJACENTE:		ADJACENTE: SAO VICENTE - 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 (A_t) m²:	100,00	TESTADA - (c_t) m:	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	20,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original	
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.		COEF. PADRÃO: 0,960	
CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEP. (K):	0,904	IDADE: 10 anos	FRAÇÃO: 0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	50,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	5,00	TOTAL M²:	55,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	2	APTO/ANDAR:	1
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	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\$): 150.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:			
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (13)-32271366	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-838,67	FT ADICIONAL02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
VAGAS	-270,00	FT ADICIONAL04: 0,00
		FT ADICIONAL05: 0,00
		FT ADICIONAL06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 2.700,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.591,33
		VARIAÇÃO: 0,5894

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/9/2018	
SETOR: 36	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Manoel de Chaves		NÚMERO: SN	
COMP.:		BAIRRO: Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente	
CEP:		UF: SP	
ADRE: SAO VICENTE - 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 (A_t) m²:	100,00	TESTADA - (c_t) m:	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	20,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original	
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples s/ elev.		COEF. PADRÃO: 0,960	
CONSERVAÇÃO: e - reparos simples			
COEF. DEP. (K):	0,553	IDADE: 35 anos	FRAÇÃO: 0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	2
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A PRIVATIVA M²:	84,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	10,00	TOTAL M²:	94,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
PISCINA: 0	SALÃO DE FESTAS: 0	APTO/ANDAR: 1	SUB-SOLOS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 2	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	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\$): 155.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Lopes Marfim Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (13)-32022900	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
VAGAS	-332,14	FT ADICIONAL04: 0,00
		FT ADICIONAL05: 0,00
		FT ADICIONAL06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 1.660,71
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.328,57
		VARIAÇÃO: 0,8000

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Gaspar Lourenço

DATA: 11/9/2018

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 35
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples s/ elev.
☒ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,1

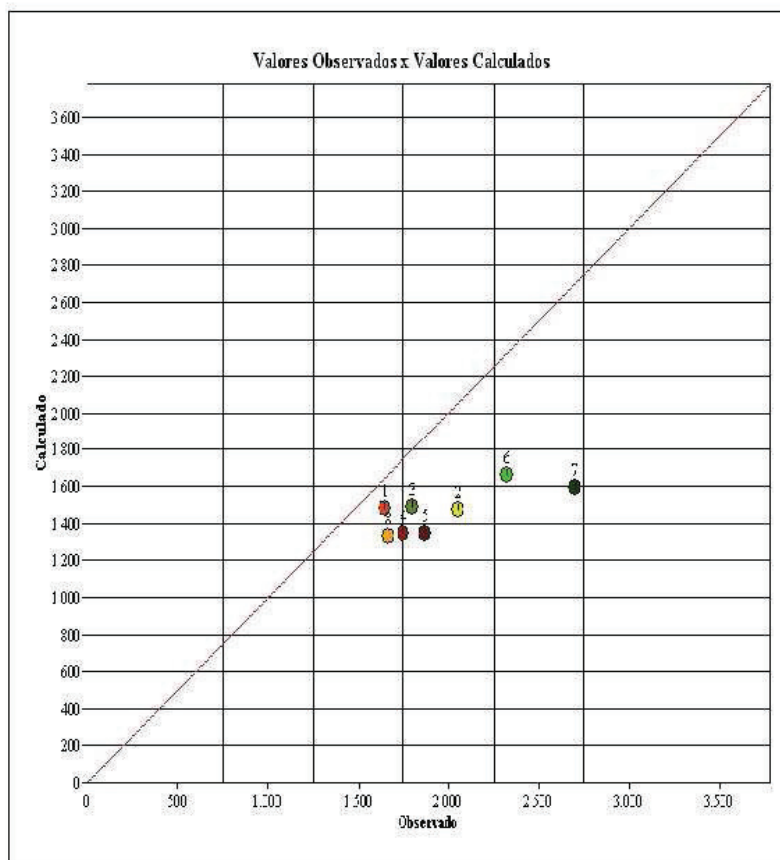
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente ,SN	1.641,18	1.477,06	0,9000
☒ 2	Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente ,SN	2.057,14	1.473,24	0,7162
☒ 3	Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente ,SN	1.800,00	1.487,59	0,8264
☒ 4	Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente ,SN	1.750,00	1.348,03	0,7703
☒ 5	Conj. Res. Tancredo Neves - São Vicente ,SN	1.875,00	1.342,79	0,7162
☒ 6	Rua Adão Gonçalves ,SN	2.322,58	1.663,33	0,7162
☒ 7	Rua José da Costa Marques ,108	2.700,00	1.591,33	0,5894
☒ 8	Rua Manoel de Chaves ,SN	1.660,71	1.328,57	0,8000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.641,18	1.477,06
2	2.057,14	1.473,24
3	1.800,00	1.487,59
4	1.750,00	1.348,03
5	1.875,00	1.342,79
6	2.322,58	1.663,33
7	2.700,00	1.591,33
8	1.660,71	1.328,57

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento **Local:** Rua Gaspar Lourenço 147 Apto. 02 - Conj. Res. Tancredo Neves São **Data:** 11/9/2018
Cliente: Avaliação
Área terreno m²: 50,42 **Edificação m²:** 47,94 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.975,83
Desvio Padrão : 369,29
- 30% : 1.383,08
+ 30% : 2.568,57

Coefficiente de Variação : 18,6900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.463,99
Desvio Padrão : 121,44
- 30% : 1.024,79
+ 30% : 1.903,19

Coefficiente de Variação : 8,3000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Caracter. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒
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	☐
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.463,99

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.463,99000

VALOR TOTAL (R\$): 70.183,68

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.403,24

INTERVALO MÍNIMO : 1.403,23

INTERVALO MÁXIMO : 1.524,74

INTERVALO MÁXIMO : 1.524,75

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III