

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

1
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2020 às 16:37, sob o número WSTS20700918590. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.cgi>, informe o processo 0013973-24.2019.8.26.0562 e código 4F6AE4F.

Processo n° 0013973-24.2019.8.26.0562

Requerente: Condomínio Royal Trade Center

Requerido: Empresa Real Consultoria Imobiliária Ltda

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU n° A29516-7, membro do IBAPE n° 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 48), 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."
- **Exequente:** Condomínio Royal Trade Center
- **Executado:** Empresa Real Consultoria Imobiliária Ltda
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "Conjunto comercial nº 22, localizado no 1º andar do Edifício Royal Trade Center, situado à Rua Tolentino Filgueiras, 119 – Gonzaga, Santos/SP, objeto da matrícula nº 40.830 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos", conforme termo de penhora (fls. 53).
- **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 avaliado, 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 intervém 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 março
de 2020.

III - DESENVOLVIMENTO

Nesta parte do estudo se descreve sobre as características, individualização, aspectos, 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 20, setor fiscal nº 65, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Avenida Ana Costa, Rua Claudio Doneux 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: Sim.
 - Classificação do imóvel: Comercial.
 - Padrão construtivo: médio com elevador.
 - Estado de Conservação: Regular.
 - Descritivo do imóvel: "**Conjunto comercial nº 22, localizado no 1º andar do Condomínio Royal Trade Center, com entrada pela Rua**

Tolentino Filgueiras, 119, contem um salão com dois lavabos. Possui área bruta total de 91,74m², sendo 53,83m² de área útil, 37,91m² de área comum, correspondendo-lhe fração ideal de 1,41% do todo. O imóvel tem direito a uma vaga na garagem.”

- 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:

Não foi permitido o acesso ao interior do conjunto comercial. Portanto, foram obtidas as fotografias da áreas comuns e externas 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 condomínio comercial Royal Trade Center.



Figura 3: Vista do acesso principal.



Figura 4: Vista da recepção.

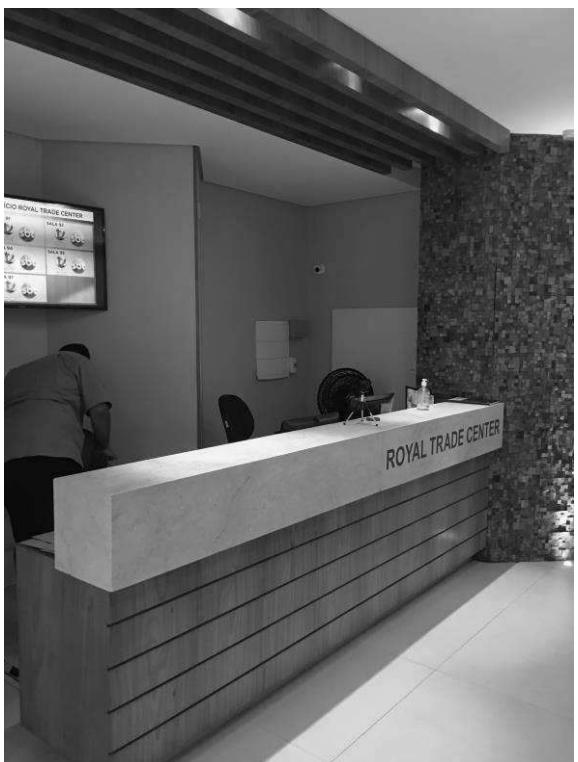


Figura 5: Recepção sob outro ângulo.



Figura 6: Vista da porta de acesso ao conjunto 22.



Figura 7: Vista da Rua Tolentino Filgueiras, sentido Rua Bahia.

10

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:

$$\mathbf{VI = 284.744,01}$$

Portanto, arredondando-se ao limite de ± 1% segundo a Norma, teremos:

$$\mathbf{\underline{VI = 285.000,00}}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: é: "**Conjunto comercial nº 22, localizado no 1º andar do Edifício Royal Trade Center, situado à Rua Tolentino Filgueiras, 119 – Gonzaga, Santos/SP, objeto da matrícula nº 40.830 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos**", conforme termo de penhora (fls. 53).

R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco 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 11 (onze) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 25 de março de 2020.

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

A PÊNDICE
RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

12

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/03/2020

SETOR: 65 QUADRA: 05

ÍNDICE DO LOCAL: 4.057,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Ana Costa

NÚMERO : 416

COMP.: 2º andar

BAIRRO : Gonzaga

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 - (ef) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 88,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 88,00

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\$) : 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE: (13)-99144077

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-67,97	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :
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 - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/03/2020

SETOR: 65 QUADRA: 21

ÍNDICE DO LOCAL: 5.580,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Ana Costa

NÚMERO : 471

COMP.: 5º andar

BAIRRO : Gonzaga

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 - (ef) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE: 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 60,00

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\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa'

TELEFONE: (13)-99776774

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIACÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-396,56	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOLOGAÇÃO :	5.603,41
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIACÃO :	0,93%
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 - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/03/2020

SETOR: 65 QUADRA: 21

ÍNDICE DO LOCAL: 5.580,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Ana Costa

NÚMERO : 471

COMP.: 6º andar

BAIRRO : Gonzaga

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 - (ef) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE: 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 60,00

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\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE: (13)-99776774

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIACÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-396,56	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOLOGAÇÃO :	5.603,41
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIACÃO :	0,93%
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 - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/03/2020

SETOR: 65 QUADRA: 21

ÍNDICE DO LOCAL: 5.580,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Ana Costa

NÚMERO : 471

COMP.: 3º andar

BAIRRO : Gonzaga

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 - (ef) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 60,00

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\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-99776774

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIACÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-396,56	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOLOGAÇÃO :	5.603,41
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIACÃO :	0,93%
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 - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/03/2020

SETOR: 65 QUADRA: 20

ÍNDICE DO LOCAL: 3.736,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Teófilo Filgueiras

NÚMERO : 119

COMP.: 27

BAIRRO : Gonzaga

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 - (ef) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,83 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 53,83

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\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Antonio Basílio

TELEFONE: (13)-32849381

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.350,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.350,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,00
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 - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/03/2020

SETOR: 65 QUADRA: 20

ÍNDICE DO LOCAL: 3.736,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Teófilo Filgueiras

NÚMERO : 119

COMP.: 5º andar

BAIRRO : Gonzaga

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 - (ef) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,83 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 53,83

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\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa'

TELEFONE: (13)-99144077

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.350,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.350,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIITIVA

DESCRIÇÃO : Proc 0013973-24.2019

DATA : 25/03/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SANTO S - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARC EIA DE BENEFÍCIO R^{0,8}**

OBSERVAÇÃO :

Visto ria intemaria prejudicada

FATORES

FACTOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.736,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

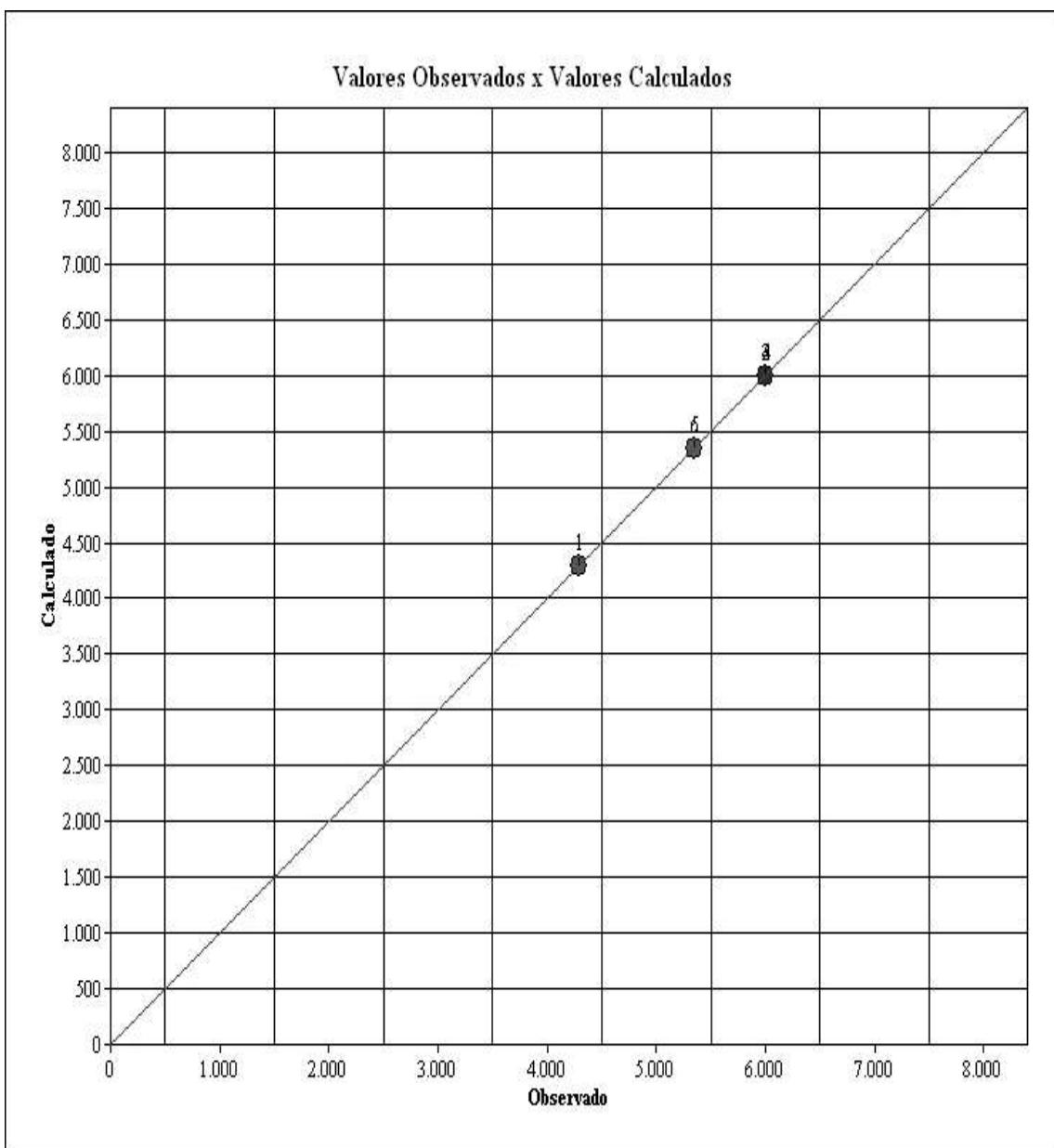
MATRIZ DE UNIÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Ana Costa ,416	4.295,45	4.227,48	0,9842
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Ana Costa ,471	6.000,00	5.603,44	0,9339
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Ana Costa ,471	6.000,00	5.603,44	0,9339
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Ana Costa ,471	6.000,00	5.603,44	0,9339
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Tolentino Filgueiras,119	5.350,18	5.350,18	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Tolentino Filgueiras,119	5.350,18	5.350,18	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.295,45	4.227,48
2	6.000,00	5.603,44
3	6.000,00	5.603,44
4	6.000,00	5.603,44
5	5.350,18	5.350,18
6	5.350,18	5.350,18

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical **Local :** Rua Tolentino Filgueiras 119 22 Gonzaga SANTO S - SP **Data :** 25/03/2020

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 53,83

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.499,30

Desvio Padrão : 670,20

- 30% : 3.849,51

+ 30% : 7.149,09

Coefficiente de Variação : 12,1900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.289,69

Desvio Padrão : 534,96

- 30% : 3.702,78

+ 30% : 6.876,60

Coefficiente de Variação : 10,1100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refe todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform refe todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform refe todos as caract dos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.289,69

VALOR UNITÁRIO (R\$/ m²): 5.289,69000

VALOR TOTAL (R\$) : 284.744,01

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.967,34

INTERVALO MÁXIMO : 5.612,04

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.967,34

INTERVALO MÁXIMO : 5.612,04

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III