

516  
A

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

1

Processo nº 0044034-24.2003.8.26.0562 (ordem nº 2813/03)

Reqte: Luis Paulo do Couto Pires  
Reqdo: Cooperativa Real da Habitação Coophreal

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU A29516-7, 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

2.

- 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: LUIS PAULO DO COUTO PIRES
- Requerido: COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO

- Objeto da avaliação: Trata-se de avaliar os seguintes bens: "Apartamento n° 32, localizado no 3° andar do Bloco b-1, parte integrante do Condomínio Residencial Jardim Bela Vida I, situado à Avenida Antenor Pimentel, 440 - Bairro Morrinhos, distrito de Vicente de Carvalho, município de Guarujá/ SP".

- Informações complementares: No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de 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 o de 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.



549  
A

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 julho de 2018.

### III - DESENVOLVIMENTO

Nesta parte do estudo se descreve sobre as características, individualização, aspectos, vistoria, e em como o resumo dos cálculos de avaliação de cada imóvel. Nesse 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

550  
J

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: Vicente de Carvalho.
- Zona: ZMD2 - Zona de Média Densidade 2.

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 irregular;
  - Esquina: Não;
  - Classificação do imóvel: Residencial;
  - Padrão construtivo: simples sem elevador;
  - Estado de Conservação: Regular
  - Descritivo dos imóveis: "Apartamento nº 32 possui 45,82m<sup>2</sup> de área construída, sendo 41,44 m<sup>2</sup> de área útil e 4,38m<sup>2</sup> de área comum, conforme consta na matrícula 93.447

551  
A

ARQUITETO CAU A295167 / IBAPE 1879

do Cartório de Registro de Imóveis  
de Guarujá.

- Idade aparente: 20 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 adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do lote de terreno em questão e seu entorno.



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



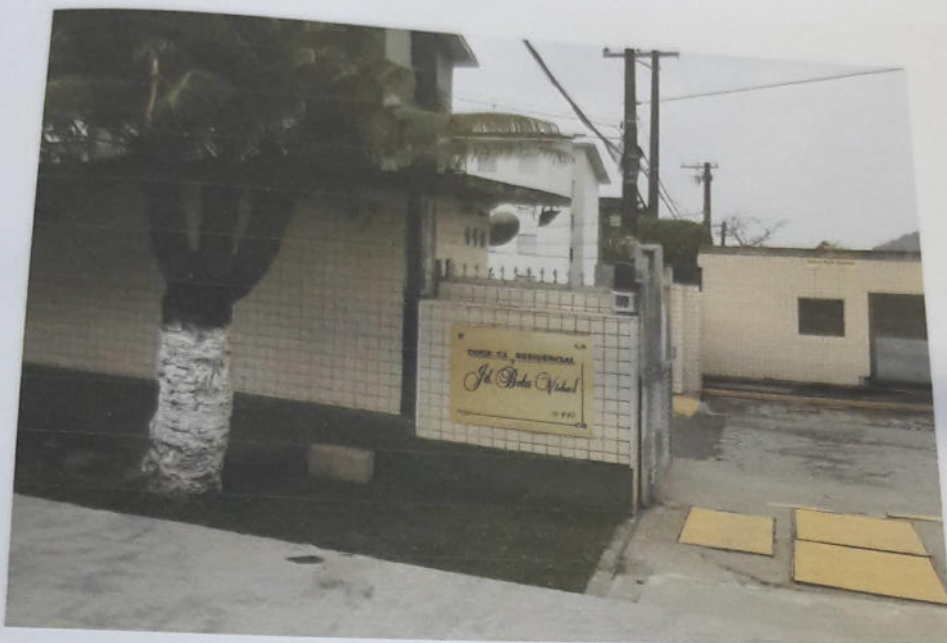


Figura 2: Vista geral da entrada do Condomínio Vida Bela 1.



Figura 3: Vista do Bloco B-1.



Figura 4: Vista do acesso social.



Figura 5: Vista da Avenida Antenor Pimentel.



#### IV - AVALIAÇÃO

Após pesquisa imobiliária na região e cálculos de homogeneização (anexo), concluiu-se, para o apartamento 13, o valor de mercado de:

$$VI = 139.995,09$$

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

$$\underline{VI = 140.000,00}$$

#### V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que os valores de mercado, correspondente aos imóveis: Apartamento nº 32, localizado 3º andar do Condomínio Residencial Vida Bela 1, situado à Avenida Antenor Pimentel, 440, Bairro Morrinhos, Guarujá/SP, é:

R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)

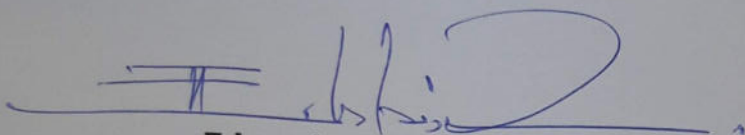
VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo em 10 (dez) folhas de papel, impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada, para todos os fins de direito.

Nestes Termos,

pede deferimento.

Santos, 20 de julho de 2018.



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.

556  
A





557  
Gestão Avaliativa

## DADOS DA FICHA 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

SETOR: 01 QUADRA: 01

ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/07/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antenor Pimentel

COMP.:

CEP:

UF: SP

BARRO: Morrinhas

NÚMERO: 440

CIDADE: SANTOS - 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

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m: 1,00

FORMATO: Regular

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ESQUINA: Não

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Leste

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,266

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,858

IDADE: 15 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 41,44

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 41,44

#### EDIFÍCIO

QUARTOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 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\$): 150.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Zap imóveis - Cod IM 017007093

CONTATO: Corretor de plantão

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (13)-33265004

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,00    |
| PROLESCÊNCIA Fobs:     | 0,00               | FT ADICIONAL 02: 0,00    |
| ORÇÃO Fp:              | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00    |
| AGAS:                  | 0,00               | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 3.257,72 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.257,72 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1,0000         |



GeoAvaliar Pro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

SETOR: 01 QUADRA: 01

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antenor Pimentel

COMP.:

CEP:

UF: SP

BARRO: Morrinhos

ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/07/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA: 

NÚMERO: 440

CIDADE: SANTOS - SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE GÁS☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m: 1,00

FORMATO: Regular

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ESQUINA: Não

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Oeste

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,266

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,886

IDADE: 12

anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 41,44

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 41,44

## EDIFÍCIO

QUARTOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 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\$): 165.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Imóvel web - Cod 172

CONTATO: Rose Silva

TELEFONE: (13)-000000000

RESERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FAISORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|-------------------------|-----------------------|--------------------------|
| ALIZAÇÃO Floc: 0,00     | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 3.583,49 |
| ESCÊNCIA Fobs: -90,60   | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.492,90 |
| ÃO Fp: 0,00             | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,9747         |
|                         | FT ADICIONAL 04: 0,00 |                          |
|                         | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                          |
|                         | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                          |





GeoAvaliarPro

559

A

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

SETOR: 01 QUADRA: 01

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antenor Pimentel

COMP.: UF: SP

CEP: BARRO: Morinhos

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE GÁS☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m: 1,00

FORMATO: Regular

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ESQUINA: Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Sul

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev.

COEF. DEP. (k): 0,858

IDADE: 15 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 41,44

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 41,44

## EDIFÍCIO

FORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 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\$): 145.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

AGENCIÁRIA: Zap Imóveis - IM 015772508

INTERMEDIATÓRIO: Corretor de plantão

RESERVAÇÃO:

TELEFONE: (13)-33265004

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

## RES NORMA IBAPE/SP

## FATORES ADICIONAIS

## VALORES/VARIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO Floc: 0,00

FT ADICIONAL 01: 0,00

VALOR UNITÁRIO: 3.149,13

HOMOGENEIZAÇÃO Fobs: 0,00

FT ADICIONAL 02: 0,00

HOMOGENEIZAÇÃO: 3.149,13

HOMOGENEIZAÇÃO Fp: 0,00

FT ADICIONAL 03: 0,00

VARIAÇÃO: 1,0000

FT ADICIONAL 04: 0,00

FT ADICIONAL 05: 0,00

FT ADICIONAL 06: 0,00





GeoAvaliar Pro

360

A

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

SETOR: 01 QUADRA: 01

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antenor Pimentel

COMP.: 2º andar

CEP:

UF: SP

BARRO: Morrinhas

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/07/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA REGIÃO

NÚMERO: 440  
CIDADE: SANTOS - SP

## 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 (At) M²: 1,00  
ACESSIBILIDADE: Direta  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco  
TESTADA - (ct) m: 1,00  
FORMATO: Regular  
PROF. EQUÍV. (Pe): 1,00  
ESQUINA: Não

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE: Leste

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,266

CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,939

IDADE: 8

anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 41,44

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 41,44

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 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\$): 180.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

Zap Imóveis - IM 016 068 663

CONTATO:

Carla

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (13)-33046479

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,00    |
| COLESCÊNCIA Fobs:      | -269,78            | FT ADICIONAL 02: 0,00    |
| RAO Fp:                | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00    |
| AS                     | 0,00               | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 3.909,27 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.639,49 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,9310         |

2



GeoAvaliar Pro

## DADOS DA FICHA 5

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

SETOR: 01 QUADRA: 01

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antenor Pimentel

COMP.: 1º andar

CEP: UF: SP

BARRO: Morinhos

ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/07/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA: 0

## DADOS DA REGIÃO

NÚMERO: 440  
CIDADE: SANTOS - SP

## 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

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m:

FORMATO: Regular 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ESQUINA: Não

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE: Leste

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev.

COEF. DEP. (k): 0,922 DADE: 10 anos COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

DIMENSÕES FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

ÁREA PRIVATIVA M²: 41,44 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 41,44

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 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\$): 170.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO: Tatiane

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (13)-997993155

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,00    |
| DISPOSIÇÃO Fobs:       | -205,03            | FT ADICIONAL 02: 0,00    |
| PADRÃO Fp:             | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00    |
| GAS                    | 0,00               | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 3.692,08 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.487,06 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 0,9445         |





GeoAnalizer Pro

## DADOS DA FICHA 6

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

SETOR: 01 QUADRA: 01

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/07/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Antenor Pimentel

COMP.: 1º andar

CEP:

UF: SP

BARRO: Morinhos

NÚMERO: 440

CIDADE: SANTOS - 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 simples s/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,266

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,792

IDADE: 18 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 41,44

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 41,44

## EDIFÍCIO

NORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 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\$): 140.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO:

Claudemir

TELEFONE: (11)-78216253

OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | FT ADICIONAL 01: 0,00    |
| ACESSIBILIDADE Fobs:   | 202,70             | FT ADICIONAL 02: 0,00    |
| QUANTIDADE Fp:         | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00    |
| VALOR Fp:              | 0,00               | FT ADICIONAL 04: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05: 0,00    |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06: 0,00    |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 3.040,54 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.243,24 |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.0667         |

2





# MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

563  
J

DESCRIÇÃO: Proc 0044034-24/2003

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

DATA: 20/07/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA

CONSERVAÇÃO:

Vistoria interna não permitida

## FATORES

| FATOR                                             | ÍNDICE                            |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização   | 1.000,00                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 15                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão        | Estado de Conservação C - REGULAR |
| <input type="checkbox"/> Vagas                    | apartamento simples s/ elev.      |
|                                                   | Vagas 0                           |
|                                                   | Acréscimo 0                       |

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                  | Endereço                  | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|---------------------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Antenor Pimentel ,440 |                |                |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Antenor Pimentel ,440 | 3.257,72       | 3.257,72       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Antenor Pimentel ,440 | 3.583,49       | 3.492,90       | 0,9747   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Antenor Pimentel ,440 | 3.149,13       | 3.149,13       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Antenor Pimentel ,440 | 3.909,27       | 3.639,49       | 0,9310   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Antenor Pimentel ,440 | 3.692,08       | 3.487,06       | 0,9445   |
|                                       |                           | 3.040,54       | 3.243,24       | 1,0667   |

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X        | Y        |
|------|----------|----------|
| 1    | 3.257,72 | 3.257,72 |
| 2    | 3.583,49 | 3.492,90 |
| 3    | 3.149,13 | 3.149,13 |
| 4    | 3.909,27 | 3.639,49 |
| 5    | 3.692,08 | 3.487,06 |
| 6    | 3.040,54 | 3.243,24 |

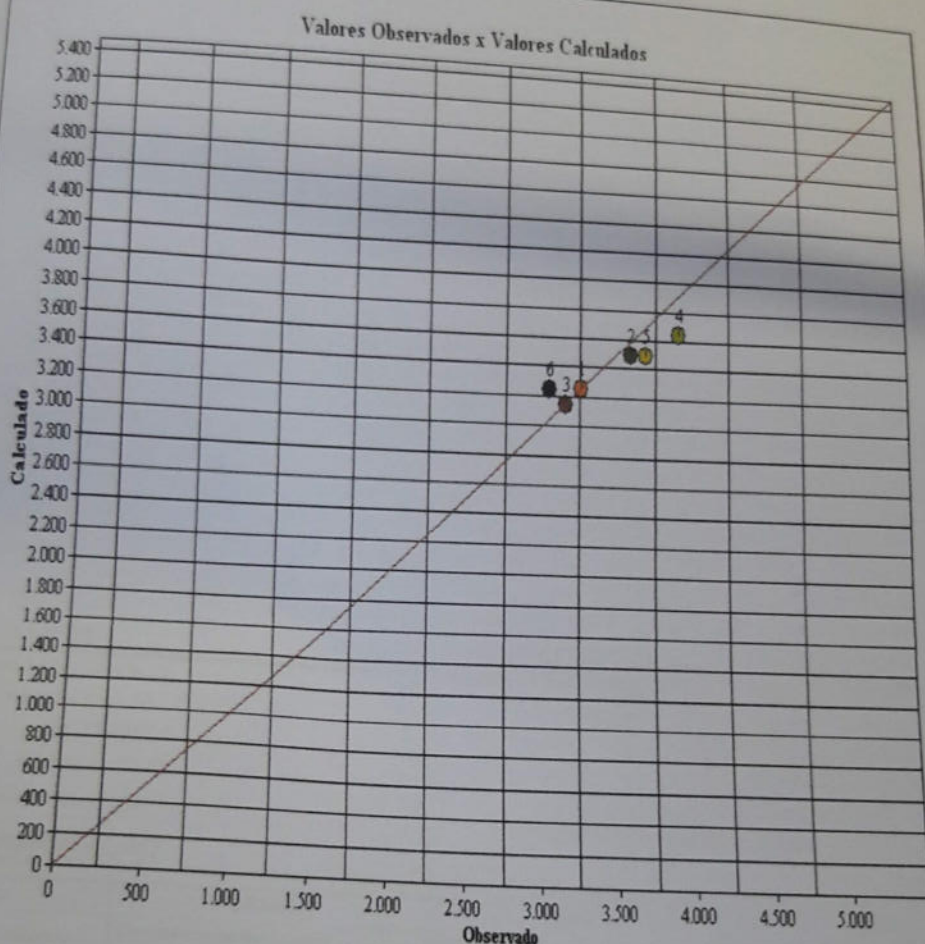




unidesb

# GRÁFICO DE DISPERSÃO

560  
[Signature]





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

568

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento

Local: Rua Antenor Pimentel 440 apto.32 - 81 Morumbi - São Paulo

Cliente: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m<sup>2</sup>: 1,00Edificação m<sup>2</sup>: 41,44

Distribuição espacial

Modelo: 1000

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.438,71

Desvio Padrão: 341,10

- 30%: 2.407,09

+ 30%: 4.470,32

Coeficiente de Variação: 9,9200

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.378,26

Desvio Padrão: 188,93

- 30%: 2.364,78

+ 30%: 4.391,73

Coeficiente de Variação: 5,5900

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição                                                | GRAU III                                                          |                                     | GRAU II                                                           |                                     | GRAU I                                                              |                          |    |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|----|
| Carac. do imóvel avaliando                               | 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"/> | 10 |
| Quantidade mínima de dados de mercado usados             | 12                                                                | <input type="checkbox"/>            | 5                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | 3                                                                   | <input type="checkbox"/> | 2  |
| Identificação dos dados de mercado                       | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 2  |
| 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"/> | 3  |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.378,26

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 3.378,26000

VALOR TOTAL (R\$): 139.995,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.264,42

INTERVALO MÍNIMO: 3.264,41

INTERVALO MÁXIMO: 3.492,10

INTERVALO MÁXIMO: 3.492,11

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

L.