

**EXMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 3º VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS**

**Processo n° 1028909-42.2016.8.26.0562**

**Exequente:** Condomínio Edifício Vidal Sion

**Executada:** Espólio de Luiz Antonio Pereira dos Santos

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU A29516, membro do IBAPE n° 1879, nomeado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente a V. Exa., confirmar que para elaboração do laudo teve o dispêndio de horas de trabalho, conforme estimado às fls. 146/148.

Dessa forma, requer-se seja deferida a expedição de mandado de levantamento dos honorários periciais no valor de R\$ 3.280,00 (três mil duzentos e oitenta reais), regularmente arbitrados e depositados às fls. 162/163, 183/184, 206/207.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 03 de dezembro de 2019.

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

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

**Processo nº 1028909-42.2016.8.26.0562**

Exequente: Condomínio Edifício Vidal Sion

Executada: Espólio de Luiz Antonio Pereira dos Santos

Interessada: Caixa Econômica Federal

Interessada: Andrea Duarte dos Santos

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 Vidal Sion
- **Requerido:** Espólio de Luiz Antonio Pereira dos Santos
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O apartamento sob nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do Edifício de apartamentos, situado à Rua Vidal Sion, nº 214", conforme a Matrícula nº 38.105, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (fls. 123/124), e termo de penhora (fls. 131).
- **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

3  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/12/2019 às 14:33, sob o número WSTS19704388608. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028909-42.2016.8.26.0562 e código 48CC9D9.

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 dezembro 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:
  - Relevô: 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 46, setor fiscal nº 56, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Julio Conceição, Rua Manoel Dias Marcelino e Rua Comendador Martins.
- Zona: ZI - Zona Intermediária, 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 irregular.
  - Esquina: Não.
  - Classificação do imóvel: Residencial.
  - Padrão construtivo: Simples sem elevador.
  - Estado de Conservação: Entre Regular e necessitando de reparos simples.

- Descritivo do imóvel: "O apartamento sob nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do Edifício de apartamentos, situado à Rua Vidal Sion, nº 214", contendo: três dormitórios, sala, cozinha, banheiro, passagem, terraço, W.C. de empregada e área de serviço com tanque; confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadaria e apartamento nº 11; de um lado com o espaço da área de recuo frontal, do outro com o espaço da área de recuo posterior, e nos fundos com espaço da área de recuo lateral direito; tendo a área construída de 90,80 m<sup>2</sup>, área comum de 33,00 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 123,80 m<sup>2</sup>; e pertencendo-lhe tanto no terreno como nas coisas de uso comum uma fração ideal equivalente a 1/6 do todo." Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 56.046.037.002. Tudo conforme a Matrícula nº 38.105, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (fls. 123/124), e termo de penhora (fls. 131).
- Idade aparente: 50 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 imóvel em questão e seu entorno. Não foi possível vistoriar internamente o imóvel, pois, o subscritor não foi atendido pela moradora, mesmo tendo "interfonado", por três vezes. Desse modo, o subscritor conseguiu contato com a síndica (apartamento 22), quem informou sobre o estado de conservação da unidade avaliada, como sendo entre regular e necessitando de reparos simples.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/12/2019 às 14:33, sob o número WSTS19704388608 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028909-42.2016.8.26.0562 e código 48CC9D9.





Figura 2: Vista geral do imóvel.



Figura 3: Outro ângulo.



Figura 4: Acesso principal.



Figura 5: Garagem coletiva.



10 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/12/2019 às 14:33, sob o número WSTS19704388608. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1028909-42.2016.8.26.0562 e código 48CC9D9.



Figura 6: Vista da Rua Vidal Sion, sentido Rua Comendador Martins.



Figura 7: Vista da Rua Vidal Sion, sentido Rua Júlio Conceição.

**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:

$$\mathbf{VI = 277.904,30}$$

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

$$\mathbf{\underline{VI = 278.000,00}}$$

**V - RESUMO DOS VALORES**

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: "O apartamento sob nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do Edifício de apartamentos, situado à Rua Vidal Sion, nº 214", conforme a Matrícula nº 38.105, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (fls. 123/124), e termo de penhora (fls. 131), é:

**R\$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito 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 12 (doze) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos,

pede-se deferimento.

Santos, 03 de dezembro 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.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019  
 SETOR : 56 QUADRA : 24 ÍNDICE DO LOCAL : 2.377,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Washington Luís NÚMERO : 301  
 COMP.: 3º andar BARRO : Encruzilhada 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 : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,620 DADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 110,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 110,00

**EDIFÍCIO**

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

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Rosa TELEFONE : (13)-997919

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : -181,24	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.818,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,938
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 : 25/11/2019  
 SETOR : 56 QUADRA : 24 ÍNDICE DO LOCAL : 2.377,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Washington Luís NÚMERO : 307  
 COMP.: 3º andar BARRO : 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 - (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 simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547 DADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 110,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-997919

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -181,24	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.818,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,938
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 : 25/11/2019  
 SETOR : 56 QUADRA : 24 ÍNDICE DO LOCAL : 2.617,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Washington Luís NÚMERO : 311  
 COMP.: 1º andar BARRO : 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 - (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 simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547 DADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 85,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Alex

TELEFONE : (13)-981650

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -258,40	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.529,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.271,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,92
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 : 25/11/2019  
 SETOR : 56 QUADRA : 47 ÍNDICE DO LOCAL : 1.659,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Vid a l Sion NÚMERO : 116  
 COMP.: 1º andar BAIRRO : Encruzilhada 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. EQUV. (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 simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,384 DADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 95,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 95,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Janaina

TELEFONE : (13)-99120588

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.157,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.157,00
		VARIAÇÃO : 1,0000

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019  
 SETOR : 56 QUADRA : 46 ÍNDICE DO LOCAL : 1.659,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Vidal Sion NÚMERO : 200  
 COMP. : 2º andar BAIRRO : Ecuzilha da 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 simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 60 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 100,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 100,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Vilma

TELEFONE : (13)-997779

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.000,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,000,00
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 - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019  
 SETOR : 56 QUADRA : 46 ÍNDICE DO LOCAL : 1.659,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Vid a l Sion NÚMERO : 244  
 COMP.: 2º andar BAIRRO : Encruzilhada 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. EQUV. (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 simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 60 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 95,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 95,00

**EDIÍCIO**

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

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Dani

TELEFONE : (13)-32225588

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.157,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.157,00
		VARIAÇÃO : 1,0000



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2019  
 SETOR : 56 QUADRA : 47 ÍNDICE DO LOCAL : 1.659,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Vidal Sion NÚMERO : 64  
 COMP.: 2º andar BAIRRO : Encruzilhada 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 : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**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) : 0,384 DADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 100,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 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\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**

CONTATO : Joey

TELEFONE : (13)-32894088

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.200,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.200,00
		VARIAÇÃO : 1,0000

**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA****DESCRIÇÃO :** Proc 1028909-42.2016**DATA :** 02/12/2019**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2019 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 1 **PARCELA DE BENEFÍCIO:** 0,8**OBSERVAÇÃO :**

Não foi possível visualizar internamente.

**FATORES**

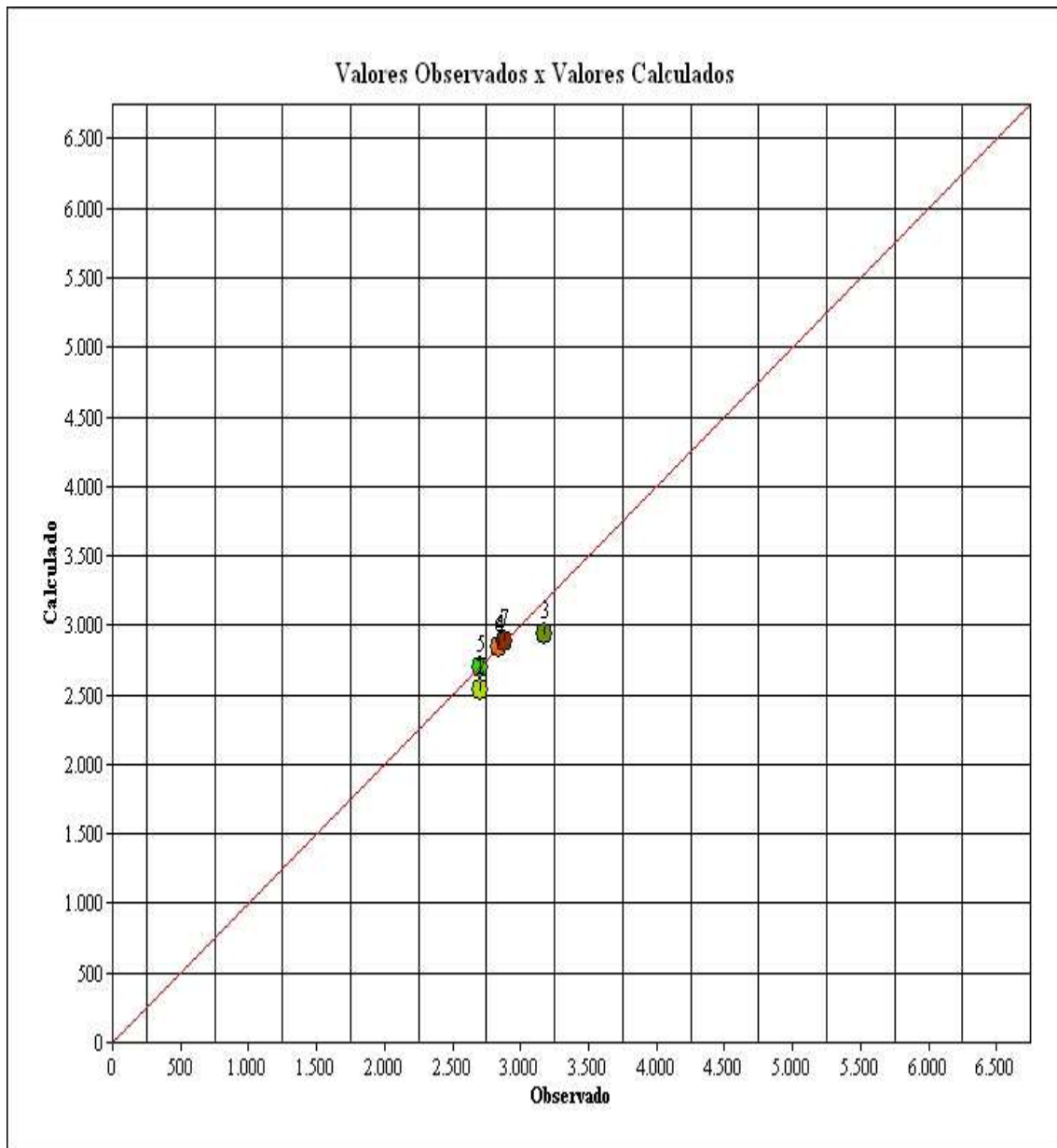
<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	1.659,00
<input type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Idade</b> 50 <b>Estado de Conservação</b> D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	apartamento simples/ elev.
<input type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 1 <b>Acréscimo</b> 0

**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

<b>Núm.</b>	<b>Endereço</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Homogeneização</b>	<b>Variação</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Washington Luis ,301	3.000,00	2.818,76	0,9396
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Washington Luis ,307	3.000,00	2.818,76	0,9396
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Washington Luis ,311	3.529,41	3.271,01	0,9268
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Vid alSion ,116	3.157,89	3.157,89	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Vid alSion ,200	3.000,00	3.000,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Vid alSion ,244	3.157,89	3.157,89	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Vid alSion ,64	3.200,00	3.200,00	1,0000

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	3.000,00	2.818,76
2	3.000,00	2.818,76
3	3.529,41	3.271,01
4	3.157,89	3.157,89
5	3.000,00	3.000,00
6	3.157,89	3.157,89
7	3.200,00	3.200,00

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : Rua Vid a l Sion 214 12 Encruzilha da SANTOS - SP      Data : 02/12/2019

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m<sup>2</sup> : 1,00

Edificação m<sup>2</sup> : 90,80

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.149,31

Desvio Padrão : 188,89

- 30% : 2.204,52

+ 30% : 4.094,11

Coefficiente de Variação : 6,0000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.060,62

Desvio Padrão : 184,07

- 30% : 2.142,43

+ 30% : 3.978,80

Coefficiente de Variação : 6,0100

#### 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 refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde 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\$): 3.060,62

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 3.060,62000

VALOR TOTAL (R\$) : 277.904,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.960,44

INTERVALO MÍNIMO : 2.960,44

INTERVALO MÁXIMO : 3.160,80

INTERVALO MÁXIMO : 3.160,80

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III