

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**Processo nº 1029398-45.2017.8.26.0562****Exequente:** Condomínio Edifício My Way Ponta da Praia**Executado:** Pablo de Mello Allende Toledo

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 118 e 169), 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 Edifício My Way Ponta da Praia
- **Executado:** Pablo de Mello Allende Toledo
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "Apartamento n° 195, localizado no 19° andar do "MY WAY PONTA DA PRAIA", situado à Rua Dr. Egydio Martins, n° 160, objeto da matrícula n° 91.119 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de Santos", conforme termo de penhora (fls. 121).
- **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 março de 2020.

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 17, setor fiscal nº 89, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Avenida General San Martin, Avenida Senador Cesar Lacerda de Vergueiro e Rua Estados Unidos da Venezuela.
- Zona: Z0 - 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: Não.
 - Classificação do imóvel: Residencial.
 - Padrão construtivo: médio com elevador.
 - Estado de Conservação: Entre Regular e reparos simples.

- Descritivo do imóvel: "Apartamento n° 195, localizado no 19° andar do "MY WAY PONTA DA PRAIA", situado à Rua Dr. Egydio Martins, n° 160 - Confronta, em projeção, pela frente, de quem da rua olha para o prédio, com apartamento final 4, poço do elevador de emergência, AC e hall; pelo lado direito com apartamento final 6; pelos fundos com área livre do empreendimento; pela esquerda com área livre do empreendimento e com apartamento final 4; composto de sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, terraço, banheiro e dois dormitórios, sendo 1 suíte. Contém a área privativa de 77,423 m², área comum de 80,860 m², área total construída de 158,283 m², e a fração ideal no terreno e coisas de uso comum de 0,006067565. Fica atribuído o direito a 02 vagas de garagem, em local indeterminado, para veículo adequado à vaga. O edifício está construído em terreno descrito na matrícula n° 83.583, onde a especificação condominial foi registrada sob n° 98, nesta data, e a convenção condominial foi registrada sob n° 6.344, Livro 3.". Tudo conforme a Matrícula n° 91.119, do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (fls. 115), e termo de penhora (fls.121).
- Idade aparente: 8 anos.



Figura 2: Vista dos acessos principais ao Condomínio Edifício My Way Ponta da Praia.



Figura 3: Vista geral do prédio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2020 às 18:04, sob o número WSTS20700848665. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029398-45.2017.8.26.0562 e código 4EEC3FA.



Figura 4: Vista geral do prédio, outro ângulo.



Figura 5: Vista da Rua Egídio Martins, sentido Rua Estados Unidos da Venezuela.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/03/2020 às 18:04, sob o número WSTS20700848665. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029398-45.2017.8.26.0562 e código 4EEC3FA.



Figura 6: Vista da Rua Egídio Martins, sentido Avenida General San Martín.

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:

$$\mathbf{VI = 529.891,90}$$

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

$$\mathbf{\underline{VI = 530.000,00}}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **"Apartamento n° 195, localizado no 19° andar do "MY WAY PONTA DA PRAIA", situado à Rua Dr. Egydio Martins, n° 160, objeto da matrícula n° 91.119 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de Santos"**, conforme termo de penhora (fls. 121), é:

R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta 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) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 16 de março de 2020.

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.

12

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/03/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 17 ÍNDICE DO LOCAL : 2.969,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Nossa Senhora do Camo NÚMERO : 41
 COMP.: 10º 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 : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reforma do FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 80,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 80,00

EDIÍCIO

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

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\$) : 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Bel

TELEFONE : (13)-32894088

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.900,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 103,81	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.405,00
PADRÃO Fp : -598,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,92
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/03/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 17 ÍNDICE DO LOCAL : 2.969,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Nossa Senhora do Camo NÚMERO : 41
 COMP.: 8º 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 : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 80,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-997747

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 102,30	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.312,00
PADRÃO Fp : -589,33	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,92
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 : 05/03/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 28 ÍNDICE DO LOCAL : 3.100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Brigadeiro Galvão NÚMERO : 48
 COMP.: 2º andar BARRIO : 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 : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,791 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

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\$) : 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Armando

TELEFONE : (13)-99134488

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-46,65	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.520,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	725,76	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.720,00
PADRÃO Fp :	-478,40	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,03
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 : 05/03/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 28 ÍNDICE DO LOCAL : 3.100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Brigadeiro Galvão NÚMERO : 48
 COMP.: 9º andar BAIRRO : 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 : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

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\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-997467

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO : 5.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.151,00
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO : 0,91
VAGAS	FTADICIONAL04 :	
	FTADICIONAL05 :	
	FTADICIONAL06 :	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/03/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 17 ÍNDICE DO LOCAL : 2.969,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Egídio Martins NÚMERO : 160
 COMP.: 13º andar BAIRRO : 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 médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 77,42 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 77,42

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 1 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

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\$) : 678.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Felipe

TELEFONE : (13)-98167588

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 :	-607,18	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.005,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.398,00
		VARIAÇÃO : 0,91

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/03/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 17 ÍNDICE DO LOCAL : 2.969,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Egídio Martins NÚMERO : 160
 COMP.: 18º andar BAIRRO : 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 médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 77,42 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 77,42

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 1 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

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\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Felipe

TELEFONE : (13)-98167588

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 :	-626,88	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.233,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.606,00
		VARIAÇÃO : 0,91

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/03/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 17 ÍNDICE DO LOCAL : 2.969,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Egídio Martins NÚMERO : 160
 COMP.: 16º andar BAIRRO : 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 : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 77,42 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 77,42

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 1 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

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\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Felipe

TELEFONE : (13)-98167588

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 :	-626,88	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.233,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.606,00
		VARIAÇÃO : 0,91

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/03/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 17 ÍNDICE DO LOCAL : 2.969,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Egídio Martins NÚMERO : 160
 COMP.: 13º andar BAIRRO : 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 : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 1 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

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\$) : 710.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-997767

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 :	-615,33	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.100,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.484,00
		VARIAÇÃO : 0,91

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA**DESCRIÇÃO :** Proc 1029398-45.2017**DATA :** 16/03/2020**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2020 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITARIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

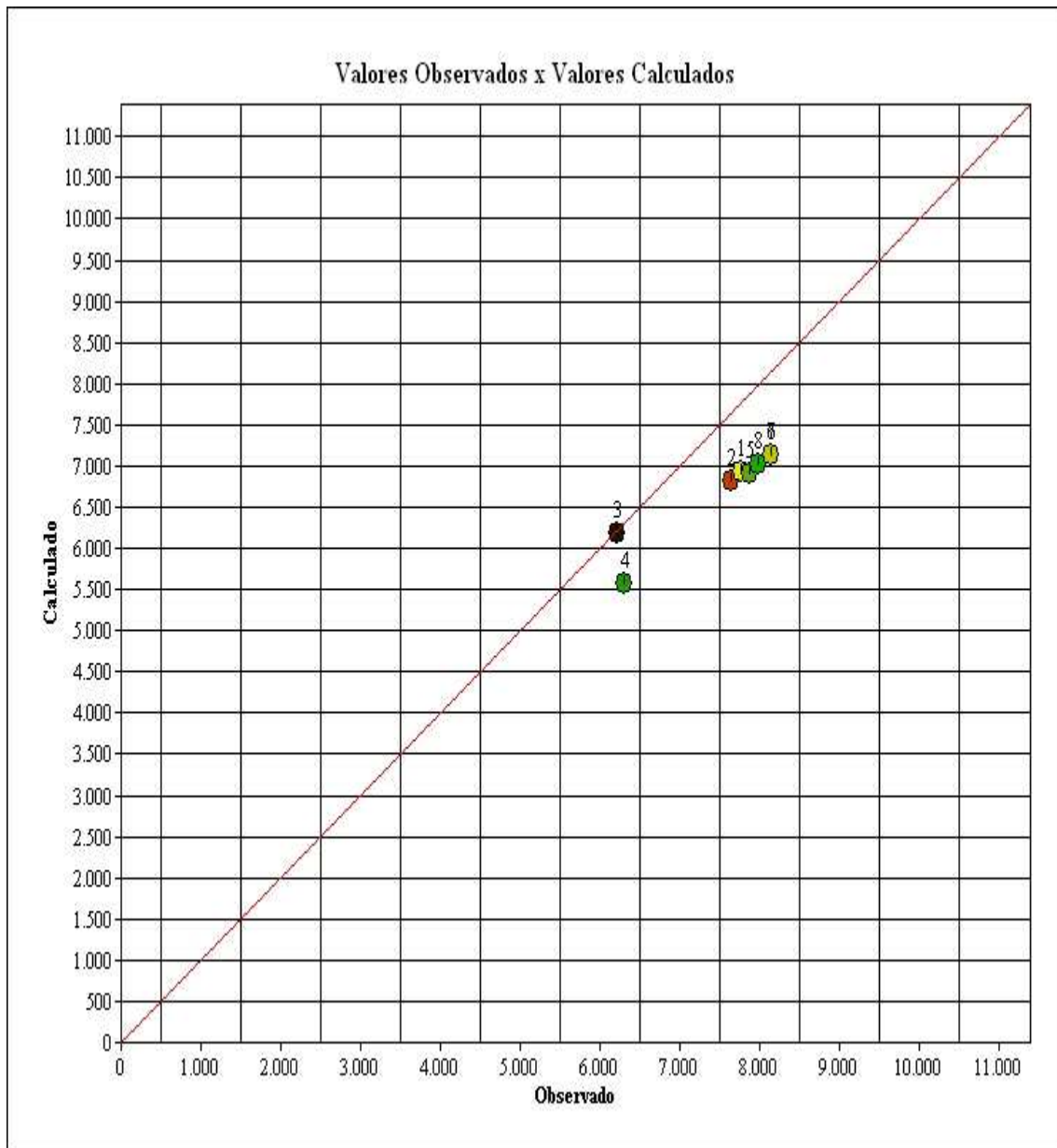
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.969,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 8 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Praça Nossa Senhora do Carmo ,41	7.762,50	7.089,75	0,9133
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Praça Nossa Senhora do Carmo ,41	7.650,00	6.987,00	0,9133
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Brigadeiro Galvão ,48	6.210,00	5.619,32	0,9049
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Brigadeiro Galvão ,48	6.300,00	5.700,75	0,9049
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Egídio Martins ,160	7.881,68	7.198,61	0,9133
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Egídio Martins ,160	8.137,43	7.432,19	0,9133
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Egídio Martins ,160	8.137,43	7.432,19	0,9133
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Egídio Martins ,160	7.987,50	7.295,25	0,9133

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.762,50	7.089,75
2	7.650,00	6.987,00
3	6.210,00	5.619,32
4	6.300,00	5.700,75
5	7.881,68	7.198,61
6	8.137,43	7.432,19
7	8.137,43	7.432,19
8	7.987,50	7.295,25

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Egídio Martins 160 195 Ponta da Praia SANTO S - SP **Data :** 16/03/2020

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 77,42

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.508,32

Desvio Padrão : 792,01

- 30% : 5.255,82

+ 30% : 9.760,81

Coefficiente de Variação : 10,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.844,38

Desvio Padrão : 747,28

- 30% : 4.791,07

+ 30% : 8.897,70

Coefficiente de Variação : 10,9200

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\$): 6.844,38

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.844,38000

VALOR TOTAL (R\$): 529.891,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.470,53

INTERVALO MÍNIMO : 6.470,53

INTERVALO MÁXIMO : 7.218,23

INTERVALO MÁXIMO : 7.218,23

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**Processo nº 1029398-45.2017.8.26.0562****Exequente:** Condomínio Edifício My Way Ponta da Praia**Executado:** Pablo de Mello Allende Toledo

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro titular do IBAPE sob o nº 1879, nomeado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência sua manifestação, conforme r. decisão de fls. 226.

A parte Requerida impugna o laudo e junta algumas ofertas de imóveis com as mesmas características do avaliado.

Primeiramente, afirma-se que para a obtenção do valor real do imóvel, deve-se suprimir o **fator de comercialização**, que pode alcançar até 10% do valor do bem. Desse modo, é preciso ponderar que, nos anúncios coletados pela *internet*, é praxe estar embutido no preço o percentual do fator de comercialização, o que não se pode admitir.

E de outra parte, contudo, a perícia analisou novamente os cálculos de homogeneização e verificou que houve

um lapso. Isso porque, foi identificado um equívoco ao selecionar o estado de conservação do bem avaliado, o que alterou parcialmente os cálculos finais.

O estado de conservação considerado equivocadamente foi: "ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES EM APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO", sendo o correto afirmar que o estado de conservação para aquela unidade (com 8 anos) é: "REGULAR EM APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO (+)", tal como as amostras coletadas na época (fls. 199/206).

Portanto, a perícia **retifica** os cálculos de homogeneização (em anexo), sendo o correto valor de mercado:

VI = 584.335,87

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

VI = 584.000,00

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor CORRETO de mercado, correspondente para ao imóvel: "Apartamento n° 195, localizado no 19° andar do "MY WAY PONTA DA PRAIA", situado à Rua Dr. Egydio Martins, n° 160, objeto da matrícula n° 91.119 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de Santos", conforme termo de penhora (fls. 121), é:

R\$ 584.000,00 (quinhentos e oitenta e quatro mil reais)

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer e/ou retificar, encerra-se a presente

manifestação em 03 (três) folhas, assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 05 de junho de 2020.

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.