326

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

1

Processo n° 1008799-52.1998.8.26.0562

Reqte: BANCO SANTANDER BRASIL SA
Reqdo: V MOREL SA AGENCIA MARÍTIMA E DESPACHOS E OUTRO

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 V. Ex.ª as conclusões a que chegou no seguinte:

L A U D O

2

AVENIDA CONSELHEIRO NEBIAS, 754, SALA 1401, SANTOS/ SÃO PAULO - TEL 13 33260239
lisboapericia@hotmail.com

processo 1008799-52.1998.8.26.0562 e o código 1100199.1.1.000000

Scanned with CamScanner

327
9

I - PRELIMINARES

- **Objetivo do Trabalho**: Avaliação do valor de bem imóvel, de uso residencial, localizado em zona urbana, assim entendendo-se: (2)

  "Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, num mercado vigente"

- **Requerente**: Banco Santander Brasil SA
- **Requerida**: V Morel SA Agência Marítima e Despachos e outro

- **Objeto da avaliação**: Trata-se de avaliar o seguinte bem: **Garagem 21, 22, 23,** sito a Rua Visconde do Rio Branco nº 02 e 04, bairro Centro, Santos/SP.

Informações complementares.

No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

2

processo 1000139-70-6/1996 e o código 1 www.tjsp.jus.br

Scanned with CamScanner

II- INTRODUÇÃO

Prescrições normativas

O presente trabalho 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 dos bens a serem avaliados, o signatário procurará, no desenvolvimento da apresentação da questão, fazê-lo com objetividade.

No caso presente, para determinação do valor unitário de imóveis na região do imóvel avaliando, será utilizado o Método Comparativo Direto, a partir de uma coleta de dados do mercado imobiliário. Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante.

Ferramenta utilizada

Tratamento por Fatores por meio do *softwear* GeoAvaliarPro. Para os dados de mercado coletados, será utilizado o tratamento por fatores, que consiste em homogeneizar os cálculos, aplicando fatores numéricos e critérios.

Scanned with CamScanner

329

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos comparáveis. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os 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 se homogeneizar 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 **SETEMBRO DE 2015**.

III- DESENVOLVIMENTO

Nessa parte, o signatário irá descrever sobre as características, individualização, aspectos, vistoria, bem como o resumo dos cálculos de avaliação do imóvel.

Caracterização da região

Quanto aos aspectos físicos:

- Relevo: Plano;
- Solo, subsolo: Não foi dado conhecido;
- 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;

processo 1006/99-32, 1996.6.26.0267 e o código FMMMMMMMB FLM.

Scanned with CamScanner

330

- Equipamentos comunitários: É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, bancos, equipamentos de lazer, etc.
- Localização: Quadra fiscal nº 012, setor fiscal nº 26, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Da Constituição, Avenida João Pessoa, Rua Braz Cubas e Praça Antônio Telles.
- Zona: ZC - Zona Central, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar n.° 730 de 11 de julho de 2011.

5

Caracterização do imóvel avaliando

Quanto aos aspectos físicos:

- Relevo: Plano
- Solo, subsolo: Não foi dado conhecido
- Formato do terreno: Polígono de formato retangular
- Esquina: Não
- Classificação do imóvel: Uso comercial
- Padrão construtivo: Simples com elevador
- Estado de Conservação: Regular
- Descritivo do imóvel: Os boxes de garagem possuem área construída de 17,325m² com fração equivalente a 3,8832236 m².
- Idade aparente: 30 anos
- Observação: O Edifício garagem Rio Branco, foi construído na parte dos fundos do lote.

Nota: A classificação do imóvel e o padrão construtivo são baseados na publicação do IBAPE/SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP

processo 1008/99-72-9641.2.0.0002 e código 1.01.000000000 TJM

Scanned with CamScanner

Vistoria 1

Foram obtidas fotografias internas e externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.

Figura 1: Imagem obtida por Google earth. Em amarelo, a localização do objeto da avaliação.

AVENIDA CONSELHEIRO NEBIAS, 754, SALA 1401, SANTOS/ SÃO PAULO - TEL 13 33250239
lisboapericia@hotmail.com

processo 1000/55-21 55/2.0.0.2 e o código 1111111111 TJM.

Scanned with CamScanner

332

7

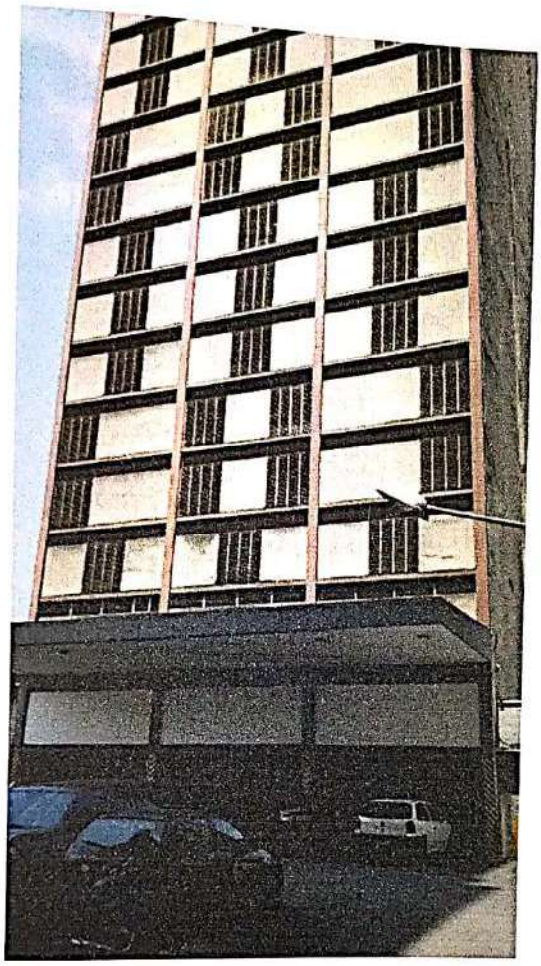


Figura 2: Vista geral do Condomínio Edifício Garagem Rio Branco

Figura 3: Outro ângulo.

2

processo 1006/99-CL 1999 0.07 0.07 0 a 7 código 1 MMMMMMMM 1 CLA

AVENIDA CONSELHEIRO NEBIAS, 754, SALA 1401, SANTOS/ SÃO PAULO - TEL 13 33260239
lisboapericia@hotmail.com

Scanned with CamScanner

333
2

Figura 4: Vista de um dos box, são todas iguais, obedecendo mesmo padrão construtivo.

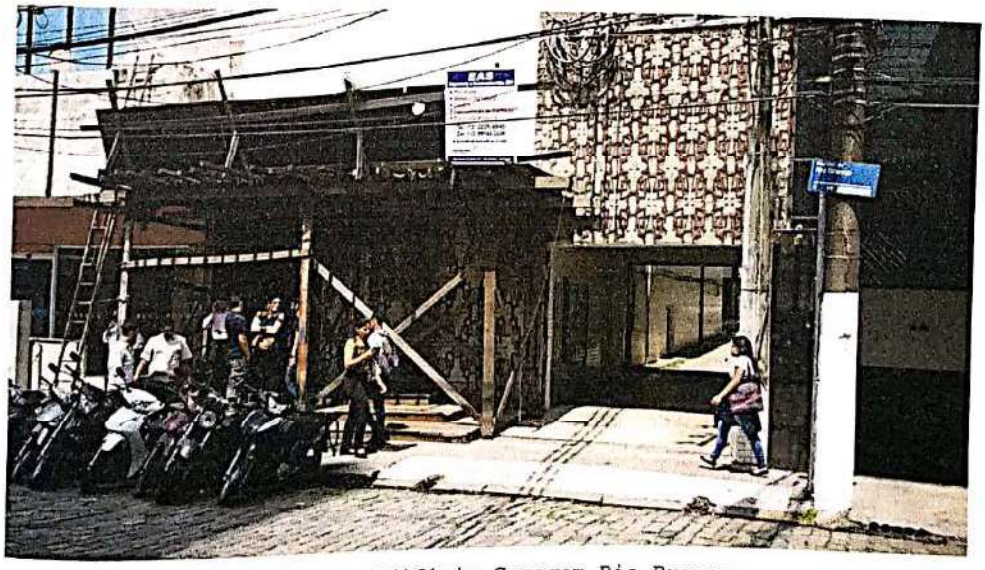


Figura 5: Vista do acesso ao Edifício Garagem Rio Branco.

2

AVENIDA CONSELHEIRO NÉBIAS, 754, SALA 1401, SANTOS/ SÃO PAULO - TEL 13 33260239
lisboapericia@hotmail.com

PROCESSO 1000179-27.1998.8.26.0562 e o código 1-MMVVVVVVG1CH.

Scanned with CamScanner

334
B

9

Figura 6: Vista da Rua Visconde do Rio Branco, sentido Praça Antônio Telles e Rua Braz Cubas.

2

AVENIDA CONSELHEIRO NEBIAS, 754, SALA 1401, SANTOS/ SÃO PAULO - TEL 13 33260239
lisboapericia@hotmail.com

processo 1008/99-02, 1996.6.26.0002 e o código 7W000000016 TJM.

Scanned with CamScanner

335
9

IV - AVALIAÇÃO

Cálculo do Valor de mercado do imóvel

10

Após pesquisa imobiliária na região e os cálculos de homogeneização (anexo), concluiu-se para o imóvel em questão o valor de mercado de:

VI = 14.628,99 portanto,

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

VI = 14.600,00 por garagem, ou seja: $VI_{21,\ 22\ e\ 23}$ **= 43.800,00**

V - CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel em questão, para maio de 2015 é:

1. **Garagem 21, 22, 23**, sito a localizado no Edifício Garagem Rio Branco, situ a Rua Visconde do Rio Branco nº 02 /04, bairro Centro, Santos/SP.

R$ 43.800,00

(quarenta e três mil e oitocentos reais)

2

processo 1008/99-2C-4841/9.9.2.0.0.7 código 1WUUUUUUUUUUTUH.

Scanned with CamScanner

336

TERMO DE ENCERRAMENTO

11

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.ª e nada mais havendo a esclarecer, encerra este perito o presente laudo de 11 (onze) 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, 25 de setembro de 2015.

Eduardo Lisboa Rosa
Arquiteto, CAU A29516-7

AVENIDA CONSELHEIRO NEBIAS, 754, SALA 1401, SANTOS/ SÃO PAULO - TEL 13 33260239
lisboapericia@hotmail.com

PROCESSO 1001799-76.2015.8.26.0562 CÓDIGO 1MW000001GTCR

Scanned with CamScanner

337
2

A P Ê N D I C E

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

2

AVENIDA CONSELHEIRO NÉBIAS, 754, SALA 1401, SANTOS/ SÃO PAULO - TEL 13 33260239
lisboapericia@hotmail.com

processo 1008/99-07, 1996.6.70.0002 e o código FMUUUUUUUS TUN.

Scanned with CamScanner

unidesk

GeoAvaliarPro®

358
D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2015

SETOR : 26 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 1.009,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2015

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Visconde do Rio Branco

COMP.: 8º andar BAIRRO : Centro NÚMERO : 02

CEP : UF : SP 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: 15,00 TESTADA - (cf) m: 0,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,630 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

Á. PRIVATIVA M²: 17,32 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 17,32

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 DO IMÓVEL (R$): 16.000,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Solange TELEFONE : (13)-32895775

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	886,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	886,84
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0.00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

2

processo 10016/99-37, lei 8.666/93 e o código e normas TCM.

Scanned with CamScanner

unidesk

GeoAvaliarPro®

339

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2015

SETOR: 26 **QUADRA:** 12 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.009,00 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 20/09/2015

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Visconde do Rio Branco

COMP.: 06 **BAIRRO:** Centro **NÚMERO:** 02

CEP: **UF:** SP **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: 15,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,50 **PROF. EQUIV. (Pe):** 30,00

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório **ESTADO:** Original **FACE:** Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,410 **CONSERVAÇÃO:** c - regular

COEF. DEP. (k): 0,630 **IDADE:** 40 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 15,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M²:** 15,00

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 DO IMÓVEL (R$):** 13.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO: Patrícia **TELEFONE:** (13)-981562092

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	832,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	832,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

2

processo 1001/99-LC/1 - código de acesso 7.9.9861.7.9.0.0.7.9.0

Scanned with CamScanner

unidesk

GeoAvaliarPro

342

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2015

SETOR : 26 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 1.009,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2015

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Visconde do Rio Branco

COMP.: 07 BAIRRO : Centro NÚMERO : 02

CEP : UF : SP 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: 15,00 TESTADA - (cf) m: 0,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,630 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A.PRIVATIVA M²: 15,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 15,00

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 DO IMÓVEL (R$): 13.000,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Patrícia TELEFONE : (13)-981562092

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	832,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	832,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

processo 1008194-27.2019.8.26.0562 e o código 1-MUUUUUUG1GM.

Scanned with CamScanner

unidesk

GeoAvaliarPro

341
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2015

SETOR : 26 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 1.009,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2015

DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA :

ENDEREÇO : Rua Visconde do Rio Branco

COMP.: 08 BAIRRO : Centro NÚMERO : 02

CEP : UF : SP 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: 15,00 TESTADA - (cf) m: 0,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : a - regular

COEF. DEP. (k) : 0,630 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 15,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 15,00

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 DO IMÓVEL (R$): 13.000,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Patricia TELEFONE : (13)-981562092

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	832,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	832,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

2

Scanned with CamScanner

unidesk

GecAvaliarPro

342

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2015

SETOR : 26 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 1.009,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2015

DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA :

ENDEREÇO : Rua Visconde do Rio Branco

COMP.: 1 BAIRRO : Centro NÚMERO : 02

CEP : UF : SP 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: 15,00 TESTADA - (cf) m: 0,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,630 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 17,32 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 17,32

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 DO IMÓVEL (R$): 15.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Antônio TELEFONE : (13)-991122448

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	831,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	831,41
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

processo nº 1006/09-SA/1964 a 2007/0 e 0 codigo 1-MMMMMMM-1 UTI.

Scanned with CamScanner

unidesk

GeoAvaliarPro®

343

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2015

SETOR : 26 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 1.009,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2015

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Visconde do Rio Branco

COMP.: 2 BAIRRO : Centro NÚMERO : 02

CEP : UF : SP 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: 15,00 TESTADA - (cf) m: 0,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,630 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 17,32 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 17,32

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 DO IMÓVEL (R$): 15.000,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Antônio TELEFONE : (13)-991122448

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	831,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	831,41
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

processo 1100799-02.1998.8.26.0562 e o código 1100000010 TCA.

Scanned with CamScanner

unidesk

GeoAvaliarPro®

344
9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2015

SETOR : 26 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 1.009,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2015

DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA :

ENDEREÇO : Rua Visconde do Rio Branco

COMP.: 3 BAIRRO : Centro NÚMERO : 02

CEP : UF : SP 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: 15,00 TESTADA - (cf) m: 0,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,630 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A.PRIVATIVA M²: 17,32 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 17,32

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 DO IMÓVEL (R$): 15.000,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Antônio TELEFONE : (13)-991122448

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	831,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	831,41
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

2

processo 10061699-02.1999.8.26.0562 e o código FMUUUUUUG YCH.

Scanned with CamScanner

unidesk

GeoAvaliarPro®

344
9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2015

SETOR: 26 QUADRA: 12 ÍNDICE DO LOCAL: 1.009,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/09/2015

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Visconde do Rio Branco

COMP.: 3 BAIRRO: Centro NÚMERO: 02

CEP: UF: SP 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: 15,00 TESTADA - (cf) m: 0,50 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE: Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,410 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,630 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 17,32 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 17,32

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 DO IMÓVEL (R$): 15.000,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO: Antônio TELEFONE: (13)-991122448

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	831,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	831,41
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		AL 05:	0,00		
			0,00		

processo 1008/19-2.1998.2.024 e o código 1-MUUUUUG YCH.

Scanned with CamScanner

[redacted]

unidesk

GeoAvaliarPro®

345

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2015

SETOR: 26 QUADRA: 12 ÍNDICE DO LOCAL: 1.009,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/09/2015

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Visconde do Rio Branco

COMP.: 4 BAIRRO: Centro NÚMERO: 02

CEP: UF: SP 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: 15,00 TESTADA - (cf) m: 0,50 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE: Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,410 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,630 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 17,32 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 17,32

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 DO IMÓVEL (R$): 15.000,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO: Antônio TELEFONE: (13)-991122448

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	831,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	831,41
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

2.

unidesk

GeoAvaliarPro®

346
D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2015 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2015

SETOR : 26 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 1.009,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Visconde do Rio Branco NÚMERO : 02

COMP.: 05 BAIRRO : Centro CIDADE : SANTOS - 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: 15,00 TESTADA - (cf) m: 0,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,630 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 17,32 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 17,32

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 DO IMÓVEL (R$): 15.000,00

MOBILIÁRIA : TELEFONE : (13)-991122448

CONTATO : Antônio

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	831,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	831,41
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

2

processo 1000179976-1996/0.0.0.0.0.2 e codigo TJ1.

Scanned with CamScanner

[redacted]

unidesk

GeoAvaliarPro®

347

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2015 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2015

SETOR : 35 QUADRA : 16 ÍNDICE DO LOCAL : 1.400,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça dos Andradas NÚMERO : 91

COMP.: 5º andar BAIRRO : Centro CIDADE : SANTOS - 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: 15,00 TESTADA - (cf) m: 0,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Oeste

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,630 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 15,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 15,00

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 DO IMÓVEL (R$): 15.000,00

MOBILIÁRIA : TELEFONE : (13)-991122448

CONTATO : Davi (manobrista)

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-53,62	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	960,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	906,38
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9441
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

processo 10010/99-92.7196.8.26.0020 e o código 1MUUUUUUG1UM.

Scanned with CamScanner

[redacted]

unidesk

GeoAvaliarPro®

348

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Proc 867-99

DATA: 20/09/2015

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,96 PARCELA DE BENFEITORI 0.8

OBSERVAÇÃO:

Parte integrando do Edifício Garagem Rio Branco

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.009,00
☐ Obsolescência	Idade 40
	Estado de Conservação C - REGULAR
☐ Padrão	escritório simples c/ elev.
☐ Vagas	**Vagas** 0
	Acréscimo 0

processo 1006/99-SZ.1998.0.70.0006 e o codigo FMUUUUUUUS7UA.

2.

Scanned with CamScanner

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Visconde do Rio Branco ,02	886,84	886,84	1,0000
☒ 2	Rua Visconde do Rio Branco ,02	832,00	832,00	1,0000
☒ 3	Rua Visconde do Rio Branco ,02	832,00	832,00	1,0000
☒ 4	Rua Visconde do Rio Branco ,02	832,00	832,00	1,0000
☒ 5	Rua Visconde do Rio Branco ,02	831,41	831,41	1,0000
☒ 6	Rua Visconde do Rio Branco ,02	831,41	831,41	1,0000
☒ 7	Rua Visconde do Rio Branco ,02	831,41	831,41	1,0000
☒ 8	Rua Visconde do Rio Branco ,02	831,41	831,41	1,0000
☒ 9	Rua Visconde do Rio Branco ,02	831,41	831,41	1,0000
☒ 10	Praça dos Andradas ,91	960,00	906,38	0,9441

processo 1006/199-02.1998.8.26.0302 e código 1M000000STUH.

Scanned with CamScanner

unidesk

GeoAvaliarPro

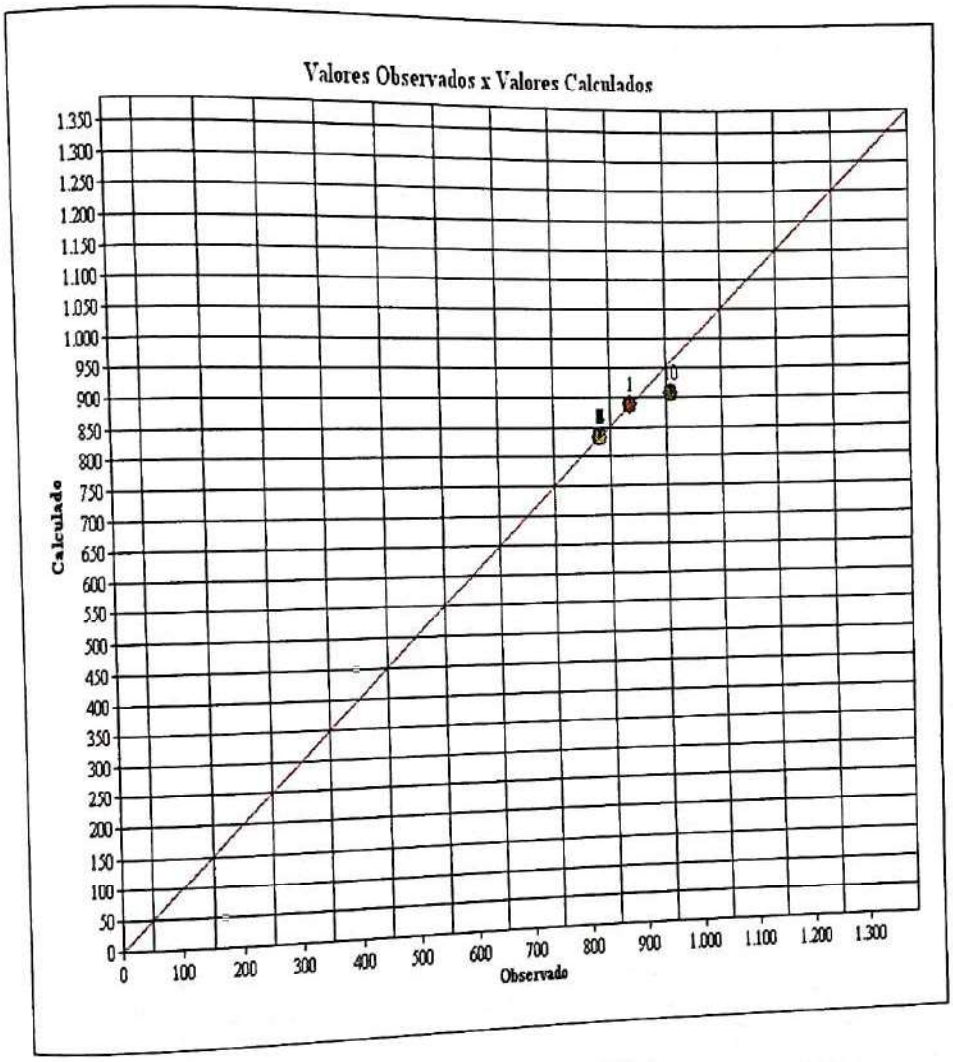
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	886,84	886,84
2	832,00	832,00
3	832,00	832,00
4	832,00	832,00
5	831,41	831,41
6	831,41	831,41
7	831,41	831,41
8	831,41	831,41
9	831,41	831,41
10	960,00	906,38

processo 1030/19-SF-17949 a 20070 e o código MMMMMMMG YLFL

Scanned with CamScanner

GRÁFICO DE DISPERSÃO



processo 1008199-07.1996.8.07.0001 e o código 1MUUUUUU69YCH.

Scanned with CamScanner

unidesk

GeoAvaliarPro®

352

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical **Local :** Rua Visconde do Rio Branco 02/04 Box 21, 22 e 23 Centro SANTOS - SP **Data :** 20/09/2015

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 15,00 **Edificação m² :** 17,32 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 849,99

Desvio Padrão : 42,37

- 30% : 594,99

+ 30% : 1.104,98

Coeficiente de Variação : 4,9800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 844,63

Desvio Padrão : 27,78

- 30% : 591,24

+ 30% : 1.098,01

Coeficiente de Variação : 3,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 "a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 844,63

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 844,63000

VALOR TOTAL (R$) : 14.628,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 832,48

INTERVALO MÁXIMO : 856,78

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 832,48

INTERVALO MÁXIMO : 856,78

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

processo 1006/99-52.1998.8.26.0562 e o código 1MW000009YUH.

Scanned with CamScanner