

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

Processo nº 0012403-03.2019.8.26.0562

Exequerente: Miltes Correa

Executado: Celso Dias de Carvalho e outro

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. 57), 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:** Miltes Correa
- **Executado:** Celso Dias de Carvalho e outro
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem imóvel: **"Apartamento 21, localizado no 2º pavimento do Condomínio Vista Marina, sito a Avenida Almirante Saldanha da Gama, 175 - Ponta da Praia, Santos/SP."**
- **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 setembro 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 38, setor fiscal nº 89, constante da Planta

Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Aurea Gonzalez Conde, Avenida Rei Alberto I e Praça Gago Coutinho.

- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1006, de 16 de julho de 2018.

E com relação à caracterização dos imóveis avaliandos:

- 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: Superior com elevador.
 - Estado de Conservação: Regular.
 - Descritivo do imóvel: "Apartamento nº 21, localizado no 2º pavimento do Edifício Miramar - Torre A, do Condomínio Vista Marina, situado a Avenida Almirante Saldanha da Gama, 175 - possui área privativa de 189,00m², área comum de garagem mais depósito de 36,76m²; área comum de 108,24m², totalizando área de 334,00m², correspondendo uma fração ideal no terreno e coisas comuns de

0,8722% do todo. Ficam vinculadas as garagens de números 29, 141 e 142, localizadas no 2º subsolo. Apartamento matriculado sob o número 81.951 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

- Idade aparente: 9 anos.
- Observação: Originalmente o imóvel possui, sala com varanda ampla, varanda gourmet, 3 suítes, lavabo, cozinha, área de serviços, banheiro de serviços e quarto de serviços. Porém, a unidade avalianda sofreu alteração no seu layout original, passando a ter 4 dormitórios, sendo 2 suítes, 1 banheiro social, sala, lavabo, varanda ampla e varanda gourmet, cozinha, área de serviços com banheiro. Tais alterações no layout, não modificaram a metragem quadrada da unidade da presente avaliação. Complementam os equipamentos comuns condominial: salão de festas, área de churrasqueira, piscina, mini quadra esportiva, academia, salão de jogos, playground e brinquedoteca.

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 internas e externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno. Na ocasião da vistoria, em 31/08/2020 às 9:00, acompanharam a vistoria interna na unidade, o senhor Antônio Carlos (zelador), e os advogados da parte Requerente, Dr. João Barbosa Moreira e Dr. Thiago Santos de Souza.

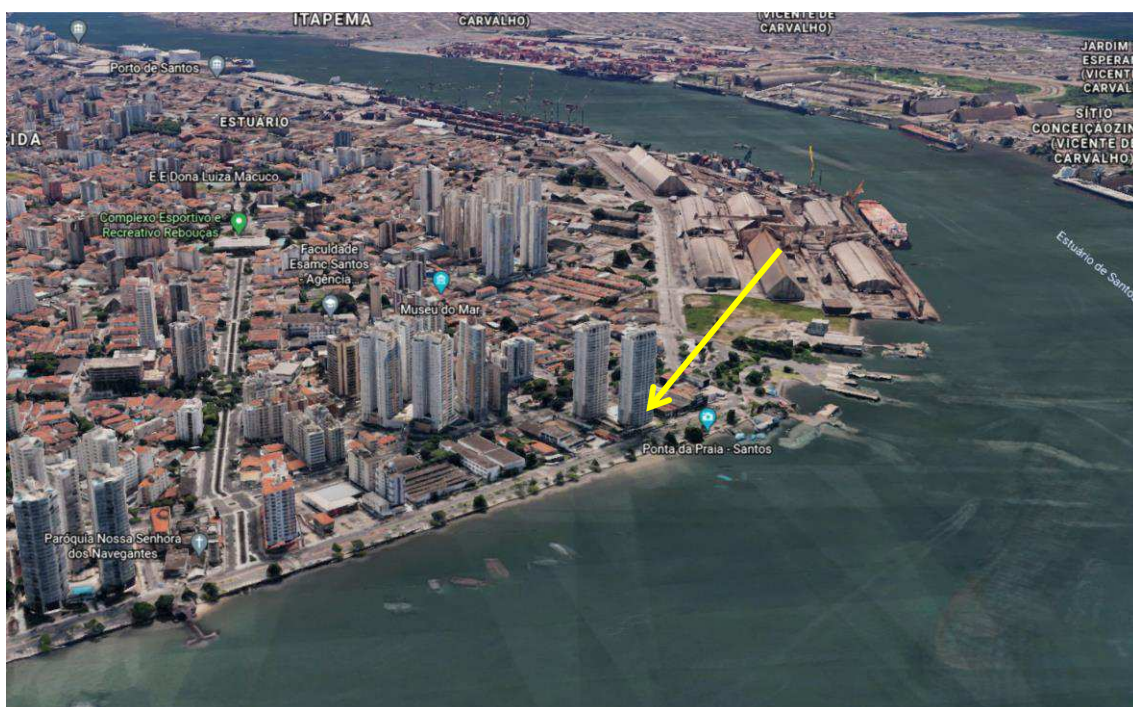


Figura 1: Em amarelo, a localização do imóvel objeto da avaliação. Fonte Google Earth.



Figura 2: Vista geral do imóvel.



Figura 3: Vista do acesso principal, pela Avenida Alm. Saldanha da Gama, 175.



Figura 4: Hall de entrada, área comum.



Figura 5: Sala.



Figura 6: Sala, outro ângulo.



Figura 7: Varanda.



Figura 8: Varanda gourmet.



Figura 9: Lavabo.



Figura 10: Cozinha.



Figura 11: Área de serviços.



Figura 12: Banheiro de serviços.



Figura 13: Banheiro social.



Figura 14: Dormitório 1.

Observação: Na ocasião da vistoria, os outros 3 dormitórios estavam ocupados, não sendo possível obter as fotografias.

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:

$$\mathbf{VI = 1.460.127,06}$$

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

$$\mathbf{VI = 1.460.000,00}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para os imóveis:

"O apartamento nº 21, localizado no 2º pavimento, do Condomínio Vista Marina, situado na Avenida Almirante Saldanha da Gama, nº 175, conforme a Matrícula nº 81.951, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP, e termo de penhora (fls. 62), é:

R\$ 1.460.000,00 (um milhão, quatrocentos e sessenta 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 15 (quinze) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 21 de setembro de 2020.

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

A P Ê N D I C E**RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

16

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 38 ÍNDICE DO LOCAL : 2.622,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Almirante Saldanha da Gama NÚMERO : 175
 COMP.: 13º 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 : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,956 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 189,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 189,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

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\$) : 1.900.000,00 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 : -100,07	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.047,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -325,56	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.621,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,956
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 : 05/09/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 38 ÍNDICE DO LOCAL : 2.477,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Almirante Saldanha da Gama NÚMERO : 175
 COMP.: 17º 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 : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,931 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 189,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 189,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

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\$) : 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-997767

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.095,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -125,21	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.970,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,98%
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 : 05/09/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 38 ÍNDICE DO LOCAL : 2.477,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Almirante Saldanha da Gama NÚMERO : 175
 COMP.: 11º 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 : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,913 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 189,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 189,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

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\$) : 1.650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-997767

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.857,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.857,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,000
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 : 05/09/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 38 ÍNDICE DO LOCAL : 2.622,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Almirante Saldanha da Gama NÚMERO : 96
 COMP.: 19º 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 : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 199,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 199,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 1 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Kelvin

TELEFONE : (13)-99167512

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -85,04	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.688,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 61,24	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.664,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99%
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 38 ÍNDICE DO LOCAL : 2.622,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Almirante Saldanha da Gama NÚMERO : 96
 COMP.: 13º 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 199,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 199,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 1 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 1.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Kelvin

TELEFONE : (13)-99167582

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -72,53	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.557,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 336,30	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.821,48
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 38 ÍNDICE DO LOCAL : 2.622,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Almirante Saldanha da Gama NÚMERO : 96
 COMP.: 18º 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 199,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 199,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 1 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 1.650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Kelvin

TELEFONE : (13)-99167582

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -82,54	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.462,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 382,68	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.762,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 38 ÍNDICE DO LOCAL : 2.477,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Saldanha da Gama NÚMERO : 175
 COMP.: 3º 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 : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,913 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 189,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 189,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

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\$) : 1.550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-997767

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.380,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.380,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Proc 0012403-03.2019**DATA :** 18/09/2020**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2020 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.477,00
☒ Obsolescência	Índice 9 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior e elev.
☐ Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0

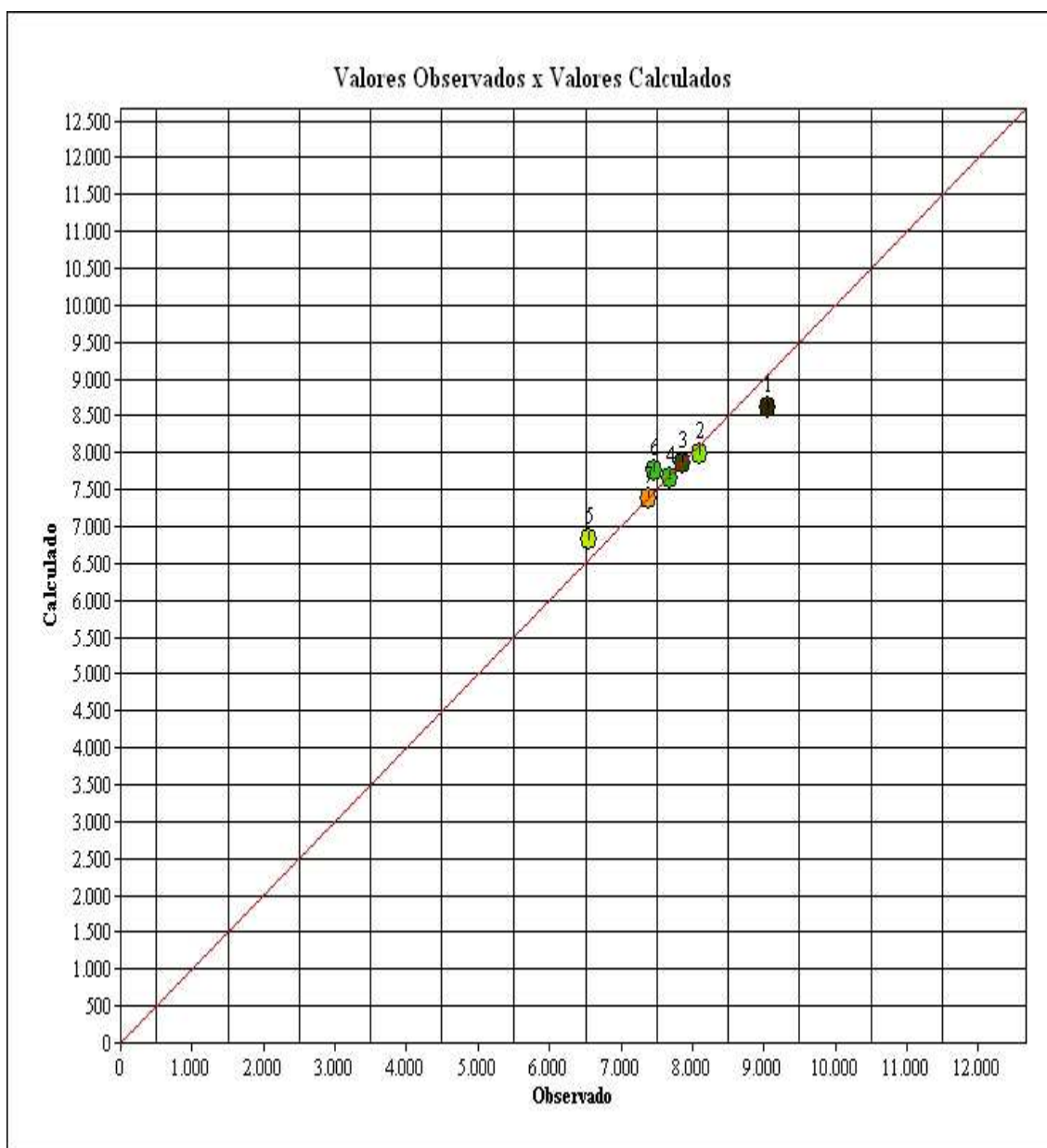
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Almirante Saldanha da Gama ,175	9.047,62	8.621,99	0,9530
☒ 2	Avenida Almirante Saldanha da Gama ,175	8.095,24	7.970,03	0,9845
☒ 3	Avenida Almirante Saldanha da Gama ,175	7.857,14	7.857,14	1,0000
☒ 4	Avenida Almirante Saldanha da Gama ,96	7.688,44	7.664,64	0,9969
☒ 5	Avenida Almirante Saldanha da Gama ,96	6.557,79	6.821,55	1,0402
☒ 6	Avenida Almirante Saldanha da Gama ,96	7.462,31	7.762,46	1,0402
☒ 7	Avenida Saldanha da Gama ,175	7.380,95	7.380,95	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.047,62	8.621,99
2	8.095,24	7.970,03
3	7.857,14	7.857,14
4	7.688,44	7.664,64
5	6.557,79	6.821,55
6	7.462,31	7.762,46
7	7.380,95	7.380,95

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Avenida Alm. Saldanha da Gama 175 21 Ponta da Praia SANTOS - SP **Data :** 18/09/2020

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 189,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.727,07

Desvio Padrão : 758,83

- 30% : 5.408,95

+ 30% : 10.045,19

Coefficiente de Variação : 9,8200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.725,54

Desvio Padrão : 551,02

- 30% : 5.407,88

+ 30% : 10.043,20

Coefficiente de Variação : 7,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.725,54

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.725,54000

VALOR TOTAL (R\$): 1.460.127,06

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 7.425,64

INTERVALO MÁXIMO : 8.025,44

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.425,64

INTERVALO MÁXIMO : 8.025,44

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III