

IV - AVALIAÇÃO

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

$$VI = 646.171,87$$

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

$$\underline{VI = 646.000,00}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente ao imóvel:

- "Apartamento, 34, localizado no 3º andar do Edifício Monte Branco, situado à Avenida Presidente Wilson, 78, bairro Pompeia, cidade de Santos/SP".

R\$ 646.000,00 (seiscentos e quarenta e seis 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) 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, 28 de dezembro de 2017.



Eduardo Lisboa Rosa

Arquiteto, CAU A29516-7 / IBAPE-SP n° 1879

A P Ê N D I C E
RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

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

1

Processo 0002067-08.2017.8.26.0562

Repte: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE BRANCO

Reqdo: MANUEL BERNARDO PIRES DE ALMEIDA E OUTRO

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU n° A29516-7, membro do IBAPE-SP n° 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar, respeitosamente a Vossa Excelência, as conclusões a que chegou no seguinte:

L A U D O

- PRELIMINARES

- **Objetivo do Trabalho:** Avaliação 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 MONTE BRANCO

- **Requerido:** MANUEL BERNARDO PIRES DE ALMEIDA E OUTRO

- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O Apartamento 34, localizado no 3º andar do Edifício MONTE BRANCO, situado à Avenida Presidente Wilson, 78, bairro Pompeia, cidade de Santos/SP".

- **Informações complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa-fé, sendo confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não integrarem o objeto do estudo.

II - INTRODUÇÃO

- **Prescrições normativas:** O presente laudo atende às seguintes normas:
"Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais" **NBR - 14653-1**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
"Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos" **NBR - 14653-2**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
"Normas para Avaliação de Imóveis" do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.
- **Metodologia:** Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário, no desenvolvimento da apresentação da questão, o fará com objetividade. Para a determinação do valor unitário de imóveis na região do avaliando, será utilizado o **Método Comparativo Direto**, a partir da coleta de dados do mercado imobiliário. Consiste tal metodologia, basicamente, na determinação do valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outros semelhantes.
- **Ferramenta utilizada:** **Tratamento por Fatores por meio do *software* "GeoAvaliar Pro"**. Para os dados de mercados coletados será utilizado o tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos cálculos, aplicando-se fatores numéricos e critérios.

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 dezembro de 2017.

III - DESENVOLVIMENTO

Nesta parte do estudo se descreve sobre as características, individualização, aspectos, vistoria, e bem como sobre 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 37 do setor fiscal nº 64, completada pela Rua Olavo Bilac, Avenida Marechal Floriano Peixoto e Rua Custódio de Melo, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos.
- Zona: Z0 - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, lei complementar nº 730 de 11 de julho de 2011.

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 formato regular;
 - Esquina: Não;
 - Classificação do imóvel: Residencial;
 - Padrão construtivo: médio
 - Estado de Conservação: Regular
 - Descritivo do imóvel: **"O Apartamento 34, localizado no 3º andar do**

Edifício Monte Branco, situado à Avenida Presidente Wilson, 78, bairro Pompeia, contendo: sala, três dormitórios, sendo uma suíte, cozinha, área de serviços com dependência completa de empregado. Possui área útil de 140,46 m², área comum de 54.92m², área de garagem de 12,50m², totalizando área de 207,88m², corresponde fração equivalente de 1,423% do todo, conforme consta na Matrícula n° 28.518 do 3° Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

- Idade aparente: 30 anos.

A classificação do imóvel e seu padrão construtivo são baseados 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.



Figura 1: A Região. Em amarelo, a localização do objeto da avaliação. Fonte: GoogleEarth.



Figura 2: Vista geral do edifício Monte Branco.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017
 SETOR : 64 QUADRA : 37 ÍNDICE DO LOCAL : 3.035,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Marechal Floriano Peixoto NÚMERO : 235
 COMP.: 8º andar BAIRRO : Pompéia 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: 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 : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 120,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 500.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Jailson

TELEFONE : (13)-322560

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 1,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 3.750,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.750,00 |
| | | VARIAÇÃO : 1,00 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO SANCHEZ, liberado nos autos em 08/01/2018 às 11:28. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002067-08.2017.8.26.0562 e código 1C4BD35.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017
 SETOR : 64 QUADRA : 37 ÍNDICE DO LOCAL : 3.035,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Marechal Floriano Peixoto NÚMERO : 235
 COMP.: 3º andar BAIRRO : Pompéia 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: 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 : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 120,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 530.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Adelson

TELEFONE : (13)-997734

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.975,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.975,00 |
| PADRÃO Fp : | 1,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017
 SETOR : 64 QUADRA : 37 ÍNDICE DO LOCAL : 5.109,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Wilson NÚMERO : 76
 COMP.: 2º andar BAIRRO : Pompéia 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: 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 : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 125,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 550.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Adelson

TELEFONE : (13)-997734

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.960,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 810,82 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.771,22 |
| PADRÃO Fp : 1,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.220,40 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

 NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017
 SETOR : 64 QUADRA : 37 ÍNDICE DO LOCAL : 5.109,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO : Avenida Presidente Wilson NÚMERO : 78
 COMP.: 8º andar BAIRRO : Pompéia 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: 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 médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 140,46 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 12,50 TOTAL M² : 152,96

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 650.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-99791919

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.164,99 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.165,99 |
| PADRÃO Fp : | 1,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO SANCHEZ, liberado nos autos em 08/01/2018 às 11:28. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002067-08.2017.8.26.0562 e código 1C4BD35.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017
 SETOR : 65 QUADRA : 29 ÍNDICE DO LOCAL : 3.738,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Bernardino de Campos NÚMERO : 648
 COMP.: 3º andar BAIRRO : Pompéia 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: 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 : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Tereza

TELEFONE : (13)-32894066

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.909,99 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -583,98 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.326,01 |
| PADRÃO Fp : 1,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,882 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017
 SETOR : 65 QUADRA : 29 ÍNDICE DO LOCAL : 3.738,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Bernardino de Campos NÚMERO : 648
 COMP.: 6º andar BAIRRO : Pompéia 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: 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 médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 590.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-9979196

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.827,22 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -574,25 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.254,00 |
| PADRÃO Fp : | 1,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,802 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017
 SETOR : 65 QUADRA : 30 ÍNDICE DO LOCAL : 3.738,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Bernardino de Campos NÚMERO : 655
 COMP.: 7º andar BAIRRO : Pompéia 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: 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 : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 115,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Tereza

TELEFONE : (13)-32894066

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.695,55 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -558,59 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.136,96 |
| PADRÃO Fp : 1,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,80 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017
 SETOR : 65 QUADRA : 23 ÍNDICE DO LOCAL : 3.035,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Marechal Floriano Peixoto NÚMERO : 200
 COMP.: 4º andar BAIRRO : Pompéia 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: 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 médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 520.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Ivonete

TELEFONE : (13)-328942

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.254,55 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.255,55 |
| PADRÃO Fp : | 1,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2017
 SETOR : 65 QUADRA : 29 ÍNDICE DO LOCAL : 5.317,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Wilson NÚMERO : 72
 COMP.: 8º andar BAIRRO : Pompéia 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: 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 : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 125,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 560.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Sara

TELEFONE : (13)-78179266

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.032,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 348,57 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.381,00 |
| PADRÃO Fp : 1,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Proc 1017760-83.2015

DATA : 27/12/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

Vistoria interna não permitida

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 2.749,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 40 Estado de Conservação C - REGULAR |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | apartamento médio c/ elev. |
| <input type="checkbox"/> Vagas | Vagas 1 Acréscimo 0 |

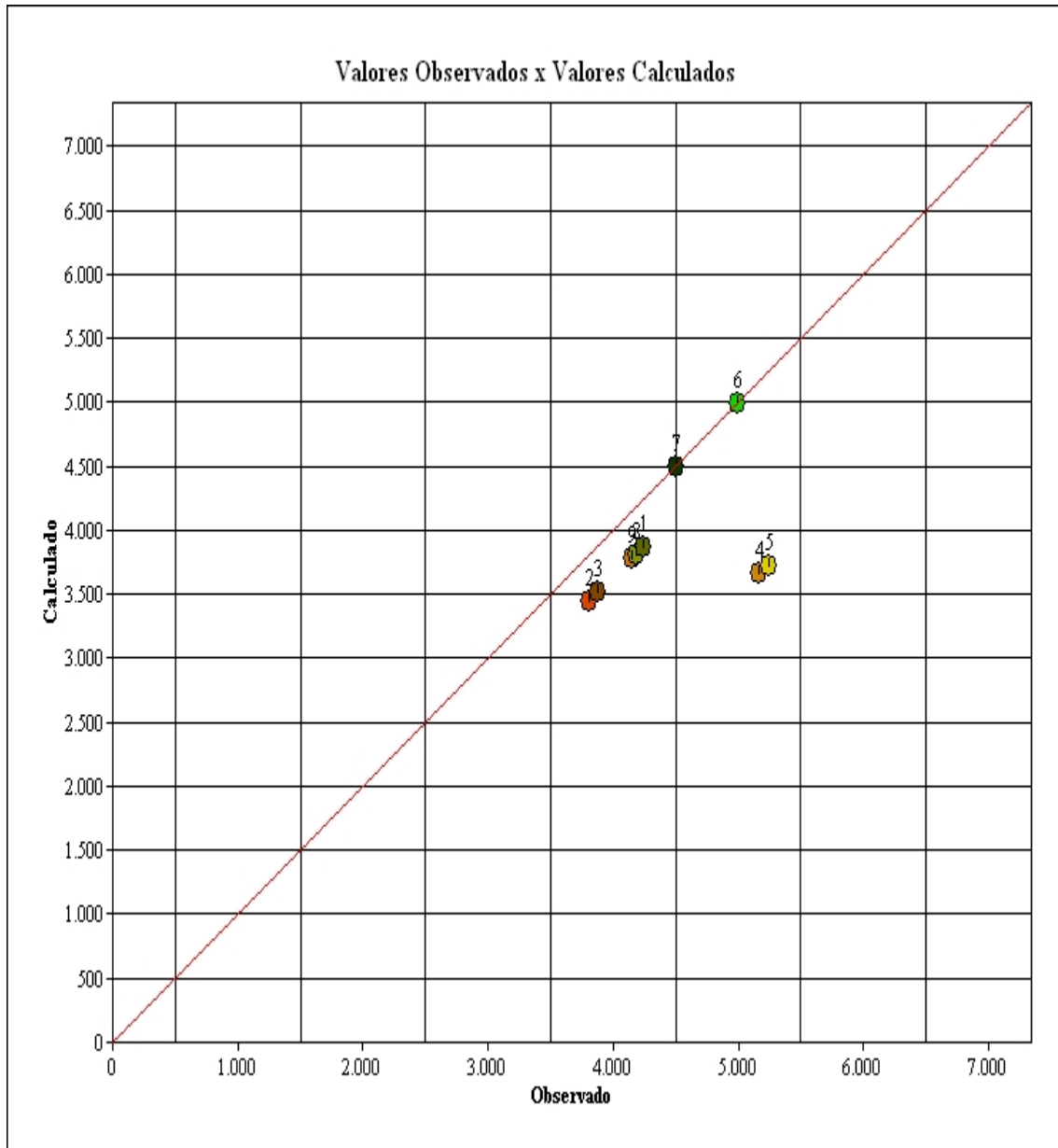
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|-------------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Praça Engº Rebouças ,16 | 4.242,86 | 3.866,70 | 0,911 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Avenida Dino Bueno ,106 | 3.807,69 | 3.450,03 | 0,906 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Avenida Dino Bueno ,106 | 3.876,92 | 3.512,74 | 0,906 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Avenida Dino Bueno ,83 | 5.165,22 | 3.668,42 | 0,710 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Avenida Dino Bueno ,83 | 5.243,48 | 3.723,99 | 0,710 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Avenida Dino Bueno ,90 | 4.990,91 | 4.991,91 | 1,000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Avenida Dino Bueno ,90 | 4.500,00 | 4.501,00 | 1,000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8 Praça Engº Rebouças ,16 | 4.178,57 | 3.808,13 | 0,911 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 9 Rua República do Equador ,35 | 4.153,85 | 3.785,61 | 0,911 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 4.242,86 | 3.866,70 |
| 2 | 3.807,69 | 3.450,03 |
| 3 | 3.876,92 | 3.512,74 |
| 4 | 5.165,22 | 3.668,42 |
| 5 | 5.243,48 | 3.723,99 |
| 6 | 4.990,91 | 4.991,91 |
| 7 | 4.500,00 | 4.501,00 |
| 8 | 4.178,57 | 3.808,13 |
| 9 | 4.153,85 | 3.785,61 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Dino Bueno 90 62 Ponta da Praia SANTOS - SP Data : 27/12/2017
 Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 130,42 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.462,17
 Desvio Padrão : 545,45
 - 30% : 3.123,52
 + 30% : 5.800,82

Coeficiente de Variação : 12,2200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.923,17
 Desvio Padrão : 501,04
 - 30% : 2.746,22
 + 30% : 5.100,12

Coeficiente de Variação : 12,7700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | |
|-----------|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|
| 1 | Carac. do imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas | <input type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento | <input checked="" type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma | <input type="checkbox"/> |
| 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 ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> |
| 4 | Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25 | <input type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 *a | <input type="checkbox"/> |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.923,17

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.923,17000

VALOR TOTAL (R\$) : 511.659,83

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.689,85

INTERVALO MÍNIMO : 3.689,85

INTERVALO MÁXIMO : 4.156,49

INTERVALO MÁXIMO : 4.156,49

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III