

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

Processo nº 1020922-18.2017.8.26.0562

Reqte: BANCO DO BRASIL SA

Reqdo: PRIEL INDUSTRIA ELETRÔNICA LTDA E OUTROS

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 Vossa Excelência as conclusões a que chegou no seguinte:

L A U D O

- PRELIMINARES

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

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

- **Requerente:** Banco do Brasil SA
- **Requerido:** Priel Industria Eletrônica Ltda e Outros.
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar os seguintes bens: "Lote 16 da Quadra A, de modificação da gleba 2, do loteamento denominado Pernambuco, distrito, município e comarca de Guarujá, medindo 14,00 metros de frente, no alinhamento da avenida das Marimbas, por 35,00 metros do lado oposto, onde confronta com os lotes 17 e 18 por 14,00 metros nos fundos onde confronta com o lote 4 encerrando a área de 483,00 metros quadrados, cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº ZL-0585-016-000, objeto da matrícula 22430, ficha 01, livro nº 02 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá."
- **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

- **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 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 **OUTUBRO de 2021**.

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 telefonia;

- Equipamentos comunitários: É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, equipamentos de lazer, etc.
- Localização: Quadra fiscal completada pela Avenida do Bosque, Rua dos Hibiscos e Avenida Marjory da Silva Prado
- Zona: ZR - residencial

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano
 - Solo, subsolo: Não foi dado conhecido
 - Formato do terreno: Polígono retangular
 - Esquina: não
 - Classificação do imóvel: Residencial
 - Padrão construtivo: padrão médio
 - Estado de Conservação: Regular
 - Descritivo do imóvel: Casa do tipo sobrado, com dois pavimentos, contem sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviços, dormitório no piso térreo, banheiro no térreo, churrasqueira, área de lazer com

5
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2021 às 20:41, sob o número WSTST21703929209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020922-18.2017.8.26.0562 e código 777CA61.

piscina, sala de jogos e banheiro para servir o lazer. No piso superior quatro dormitórios sendo uma suíte. Piso cerâmico e pintura interna e externamente. O endereço atualizado é Casa 53, da Avenida das Maritacas, Balneário Praia de Pernambuco, Guarujá, São Paulo.

- Idade aparente: 12 anos.

A classificação do imóvel e o padrão construtivo é baseado na publicação do IBAPE/SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP".

- Vistoria:

Foram obtidas as fotografias internas e externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno. Estado de conservação considerado: Regular.



Figura 1: A seta amarela aponta para a localização do objeto da avaliação. Fonte: GoogleEarth.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2021 às 20:41, sob o número WSTS21703929209 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020922-18.2017.8.26.0562 e código 777CA61



Figura 2: Vista geral do imóvel.



Figura 3: Outro ângulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2021 às 20:41, sob o número WSTS21703929209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020922-18.2017.8.26.0562 e código 777CA61.



Figura 4: Fachada frontal.



Figura 5: Sala.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2021 às 20:41, sob o número WSTS21703929209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020922-18.2017.8.26.0562 e código 777CA61.



Figura 6: Sala outro ângulo.



Figura 8: Bar.



Figura 9: Cozinha.



Figura 10: Banheiro térreo.



Figura 11: Área de serviços.



Figura 12: Churrasqueira.



Figura 13: Dormitório térreo.



Figura 14: Piscina.



Figura 15: Edícula.



Figura 16: Banheiro da edícula.



Figura 17: Garagem fechada na edícula.



Figura 18: Vista posterior da casa.



Figura 19: Escada de acesso ao pavimento íntimo.



Figura 20: Dormitório 2.



Figura 21: Dormitório 2, outro ângulo.



Figura 22: Dormitório 3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2021 às 20:41, sob o número WSTS21703929209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020922-18.2017.8.26.0562 e código 777CA61.



Figura 23: Dormitório 3, outro ângulo.



Figura 24: Banheiro do dormitório 3/ suíte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2021 às 20:41, sob o número WSTS21703929209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020922-18.2017.8.26.0562 e código 777CA61.



Figura 25: Suíte máster, dormitório 4.



Figura 26: Banheiro da suíte máster.



Figura 27: Dormitório 5.



Figura 28: Varanda comum do dormitório 3 e dormitório 4.

IV - AVALIAÇÃO

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

$$\mathbf{VI = 969.007,91}$$

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

$$\mathbf{\underline{VI = 969.000,00}}$$

V - RESUMO DOS VALORES

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

Casa n° 53, situado à Avenida das Marimbas,
bairro Balneário Praia de Pernambuco,
Guarujá/SP é:

R\$ 969.000,00 (novecentos e sessenta e nove 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 21 (vinte e uma) laudas, assinadas digitalmente para todos os fins de direito.

Nestes Termos,

pede deferimento.

Santos, 20 de outubro de 2021.

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.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/10/2021
 SEIOR: PE QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Cruzeiro do Sul NÚMERO : 1874
 COMP.: BARRO : Ba le á rio Pra ia de Pe mambuc o C I D A D E : G U A R U J A - S P
 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: 360,00 TESTADA - (c) m : 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,00
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p l a n o
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUIDA M²: 325,00
 PADRÃO CONSTR: c a s a m é d i o CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 DADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,837 CUSTO BASE (R\$): 0,
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Vivareal cod. 3365
 CONTATO : Factual TELEFONE : (13)-21911888
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.938,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 120,43	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.058,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIÇÃO : 1,06
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/10/2021
 SEIOR: PE QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida das Marimbás NÚMERO : 864
 COMP.: BARRO : Bañeário Praia de Pernambuco CIDADE: GUARUJA - 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: 1.000,00 TESTADA - (c) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 500,00
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 DADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,837 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Vivareal cod. CA1052
 CONTATO : Factual TELEFONE : (13)-21911888
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.160,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 134,19	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.294,19
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,06
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/10/2021
 SEIOR: PE QUADRA : 00 ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00 CHAVE GEOGRÁFICA : STADEN

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Hans Staden NÚMERO : 86
 COMP.: BARRO : Ba le á rio Pra ia do Pe ma mbuc o C I D A D E : G U A R U J A - S P
 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: 360,00 TESTADA - (c) m : 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,00
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p l a n o
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUÍDA M²: 280,00
 PADRÃO CONSTR: c a s a m é d i o CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 DADE REAL: 18 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,854 CUSTO BASE (R\$): 0,
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Vivareal cod. CA0357
 CONTATO : Verano TELEFONE : (13)-33959788
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.410,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 108,40	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.519,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/10/2021
 SEIOR: PE QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua das Orquideas NÚMERO : 424
 COMP.: BAIRRO : Ba le á rio Praia do Pe mambuc o C I D A D E : G U A R U J A - S P
 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: 919,00 TESTADA - (c) m : 19,00 PROF. EQUV. (Pe) : 48,37
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p l a n o
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUIDA M²: 193,78
 PADRÃO CONSTR: c a s a m é d i o CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 DADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,878 CUSTO BASE (R\$): 0,
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Vivareal cod. CA 0450
 CONTATO : Factual TELEFONE : (13)-21911888
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.483
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	76,17	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.559
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,02
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2021 às 20:41, sob o número WSTS21703929209. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020922-18.2017.8.26.0562 e código 777CA66.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/10/2021
 SEIOR: PE QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua das Orquídeas NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Ba le ário Praia de Pe mambuc o CIDADE: GUARUJA - 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: 1.000,00 TESTADA - (c) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUIDA M²: 450,00
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 DADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,878 CUSTO BASE (R\$): 0,
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Vivareal cod. 20939erk
 CONTATO : Sol & Mar TELEFONE : (13)-33553334
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	65,60	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.065,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,02
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/10/2021
 SEIOR: PE QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Coqueiros NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Ba leário Praia de Pe mambuc o CIDADE: GUARUJA - 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: 360,00 TESTADA - (c) m : 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,00
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUIDA M²: 230,00
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 DADE REAL: 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,934 CUSTO BASE (R\$): 0,
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 920.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Vivareal cod. a531d3
 CONTATO : Julio TELEFONE : (11)-23653288
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-98,67	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.501,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,97
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/10/2021
 SEIOR: PE QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL: 1.000,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Coqueiros NÚMERO : SN
 COMP.: BARRO : Ba le ário Praia de Pe mambuc o C I D A D E : G U A R U J A - S P
 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: 360,00 TESTADA - (c) m : 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,00
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p l a n o
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUIDA M²: 300,00
 PADRÃO CONSTR: c a s a m é d i o CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 DADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,837 CUSTO BASE (R\$): 0,
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Vivareal cod. TR246
 CONTATO : Dirce TELEFONE : (13)-99102880
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 149,10	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.549,10
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,06
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : PJ_1020922-18.2017

DATA : 20/10/2021

EDIFICACIÓN VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - GUARUJA - SP

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

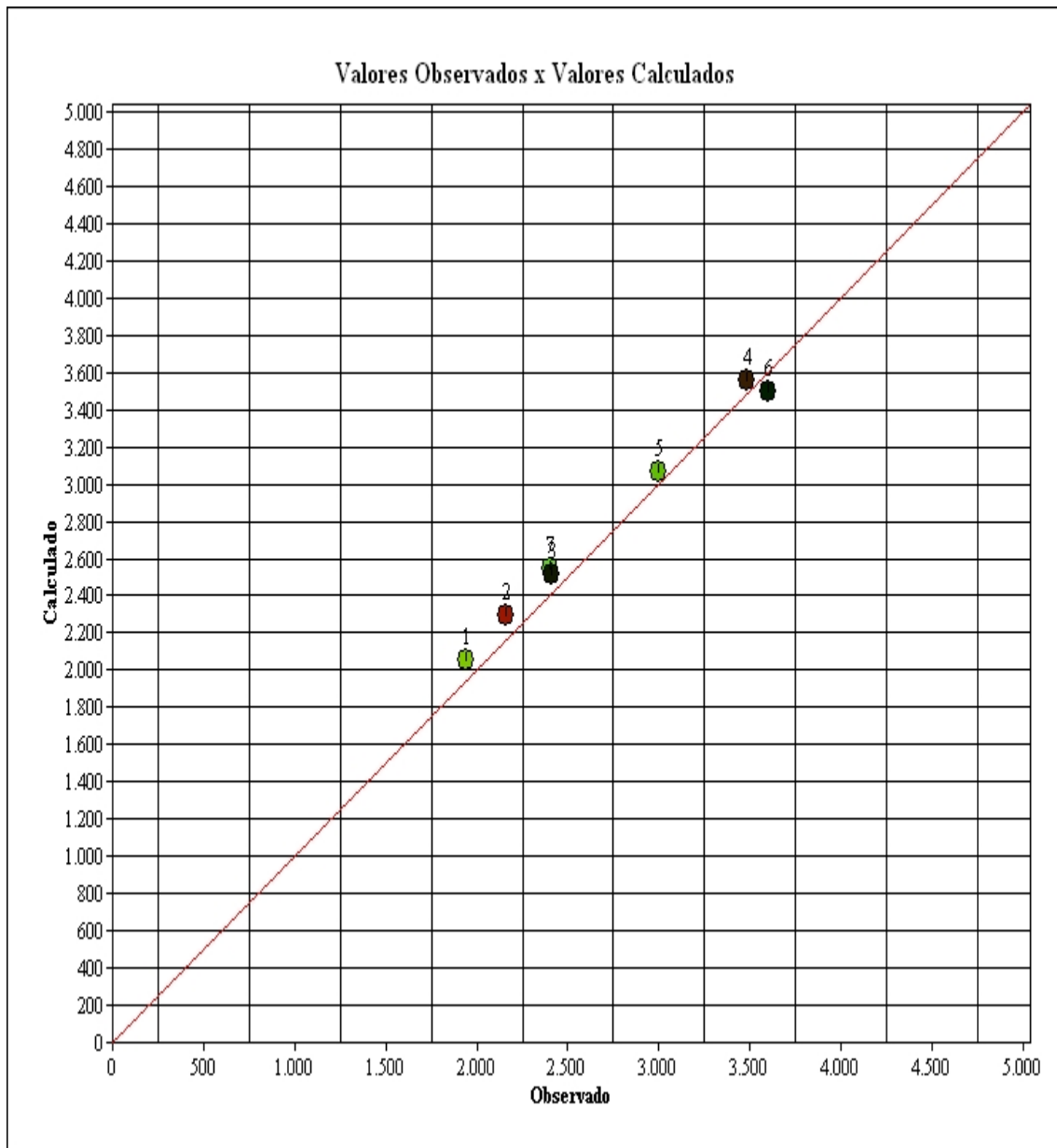
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.000,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 12 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa médio
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 5 Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Cruzeiro do Sul,1874	1.938,46	2.058,89	1,0621
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida das Marimbás,864	2.160,00	2.294,19	1,0621
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Hans Staden ,86	2.410,71	2.519,11	1,0450
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua das Orquideas,424	3.483,33	3.559,50	1,0219
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua das Orquideas,SN	3.000,00	3.065,60	1,0219
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua dos Coqueiros,SN	3.600,00	3.501,33	0,9726
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua dos Coqueiros,SN	2.400,00	2.549,10	1,0621

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.938,46	2.058,89
2	2.160,00	2.294,19
3	2.410,71	2.519,11
4	3.483,33	3.559,50
5	3.000,00	3.065,60
6	3.600,00	3.501,33
7	2.400,00	2.549,10

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Avenida das Marimbás 53 Bal. Praia Pernambuco GUARUJA - SP **Data :** 20/10/2021

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 483,00

Edificação m² : 347,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.713,22

Desvio Padrão : 652,89

- 30% : 1.899,25

+ 30% : 3.527,18

Coefficiente de Variação : 24,0600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.792,53

Desvio Padrão : 589,60

- 30% : 1.954,77

+ 30% : 3.630,29

Coefficiente de Variação : 21,1100

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 fator e p/ o conj de 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\$): 2.792,53

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.792,53000

VALOR TOTAL (R\$): 969.007,91

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.471,63

INTERVALO MÍNIMO : 2.471,63

INTERVALO MÁXIMO : 3.113,43

INTERVALO MÁXIMO : 3.113,43

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III