

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

Processo nº 0011362-35.2018.8.26.0562

Exequente: Conjunto Habitacional Santos C - Santos C1

Executado: Fabiana de Almeida Santos

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. 111), tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, contidas 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:** Conjunto Habitacional Santos C - Santos C1
- **Executado:** Fabiana de Almeida Santos
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar: "Os direitos que a executada possua sobre o apartamento sob nº 52, localizado no quarto pavimento, do "BLOCO D", do CONJUNTO HABITACIONAL SANTOS C - SANTOS C1, situado à Avenida Engenheiro Manoel Ferramenta Júnior nº 505, no bairro da AREIA BRANCA, no perímetro urbano desta Comarca, com registro no LIVRO nº 2 - REGISTRO GERAL do PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS, matrícula 76.128 - Ficha 001, do qual foi nomeada depositária a Sra. Fabiana de Almeida Santos", conforme termo de penhora de fls. 116.
- **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 **abril** **de 2023**.

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 172, setor fiscal nº 41, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Cesar Augusto de Castro Reis, Avenida Afonso Schmidt e Rua Jornalista Paulo Matos.
- Zona: ZNO III - Zona Noroste 3, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1187, de 30 de dezembro de 2022.

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevô: Plano.
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
 - Formato do terreno: Polígono irregular.
 - Esquina: Não.
 - Classificação do imóvel: Residencial.

- Padrão construtivo: Simples sem elevador.
- Estado de Conservação: Regular.
- Descritivo do imóvel: "O APARTAMENTO sob nº 52, localizado no quarto pavimento, do "BLOCO D", do CONJUNTO HABITACIONAL SANTOS C - SANTOS C1, situado à Avenida Engenheiro Manoel Ferramenta Júnior nº 505, no bairro da AREIA BRANCA, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área construída privativa de 45,010 m2, área construída de uso comum de 5,2616 m2, e área construída total de 50,2716 m2, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,625% do terreno, confrontando, de quem no hall da escada observa, pela frente com a área construída de uso comum e com a área livre de uso comum do condomínio; do lado direito com o apartamento de final "1" do Bloco C; do lado esquerdo com o apartamento de final "1", e nos fundos com área livre de uso comum do condomínio." Tudo conforme a matrícula nº 76.128 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 95/96), e termo de penhora (fls. 116).
- Idade aparente: 15 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:

A vistoria no local do imóvel foi realizada no dia 05/04/23 às 9:30, conforme comunicado aos patronos das partes, por e-mail e com a antecedência necessária.

A Senhora Edvilma, síndica do edifício, estava presente e o acesso ao imóvel foi franqueado ao subscritor pela moradora.

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



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

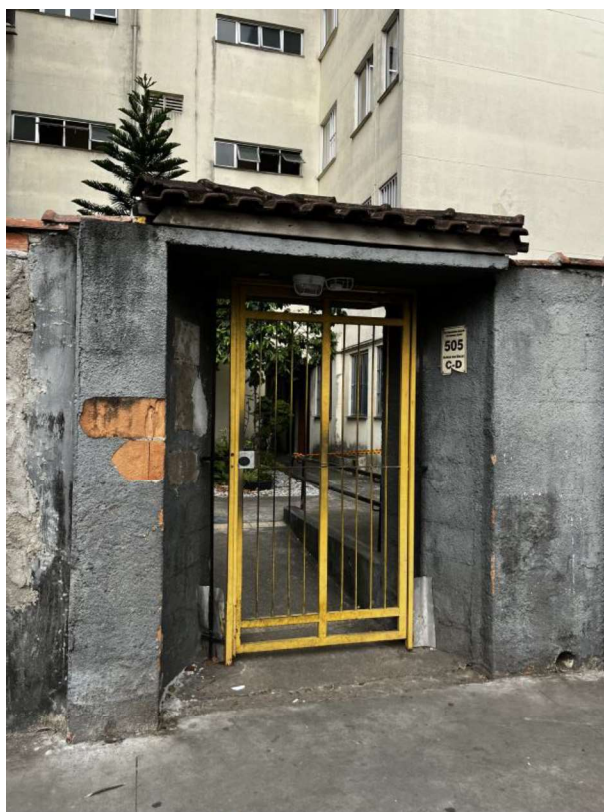


Figura 2: Vista do acesso principal ao Bloco D.



Figura 3: Vista geral do prédio.

Avenida Conselheiro Nébias, 754, sala 1401, Boqueirão, Santos-SP, CEP 11045-002
Telefone: 55 13 3326-0239 | E-mail: lisboapericia@gmail.com

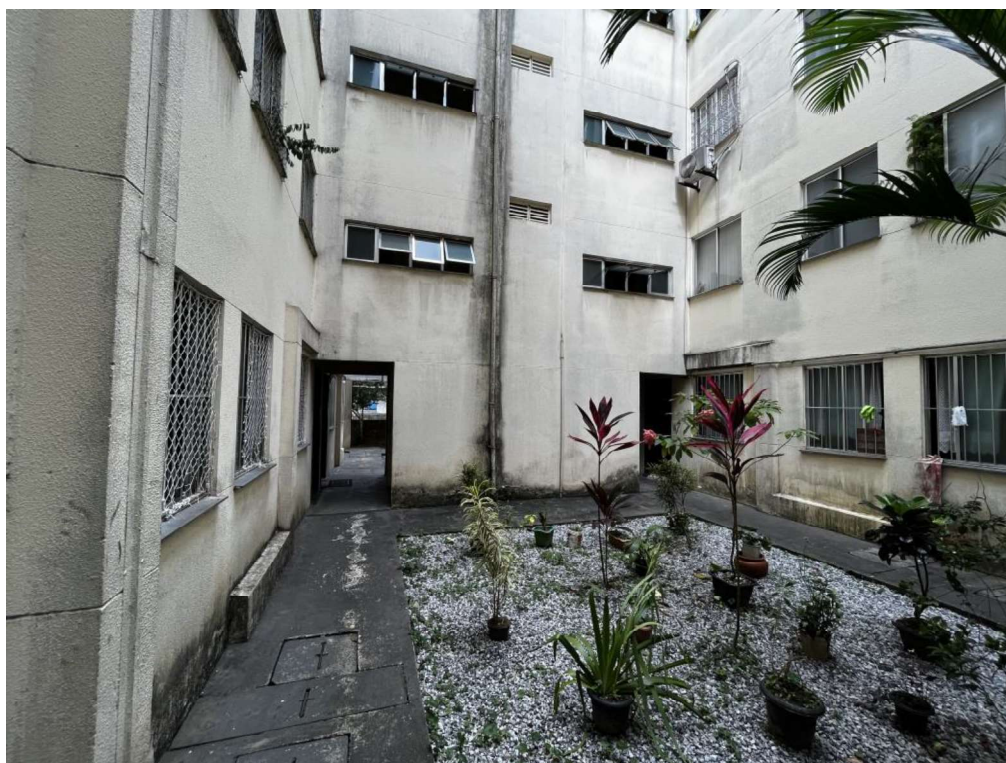


Figura 4: Vista interna do Bloco D (à direita).

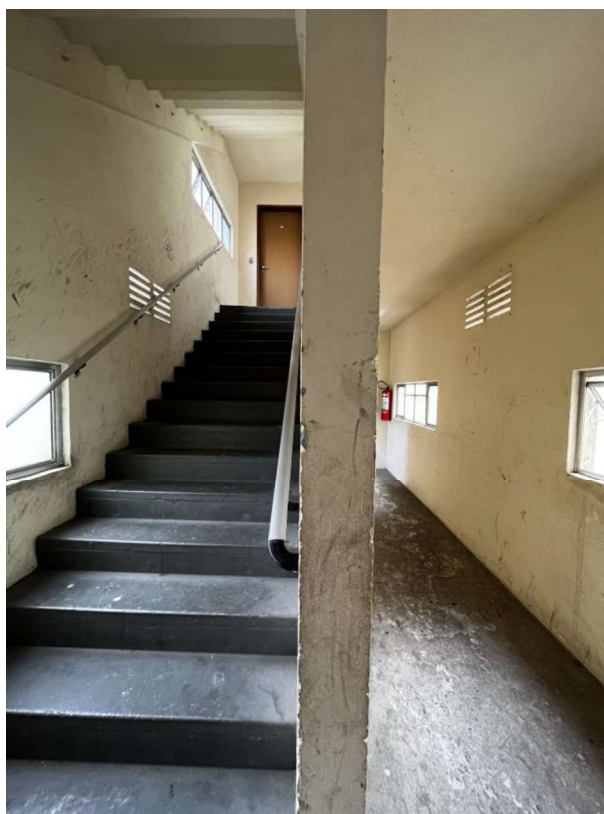


Figura 5: Escadaria de acesso a unidade 52.



Figura 6: Porta da unidade 52.

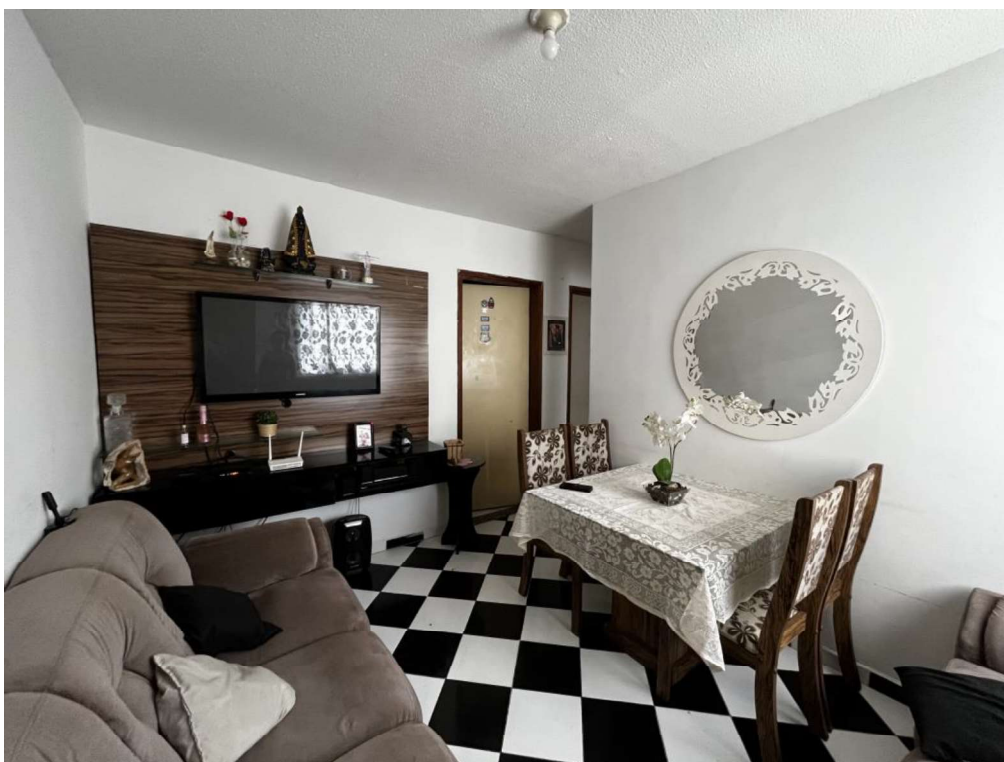


Figura 7: Sala.

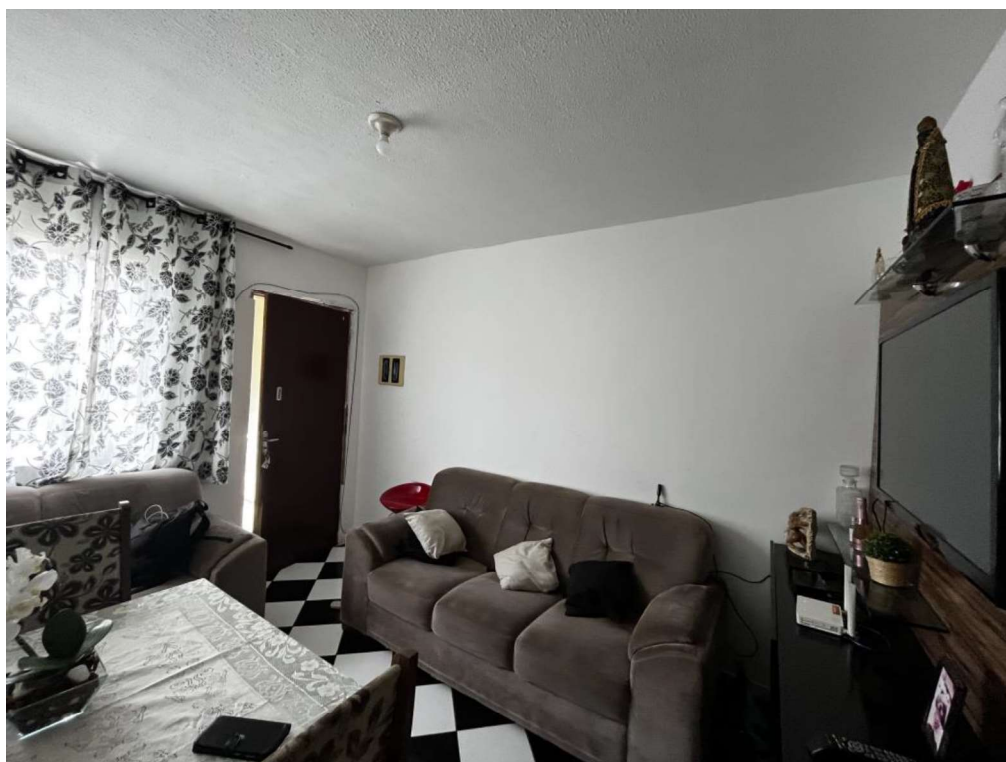


Figura 8: Sala, outro ângulo.



Figura 9: Corredor de distribuição.



Figura 10: Cozinha.

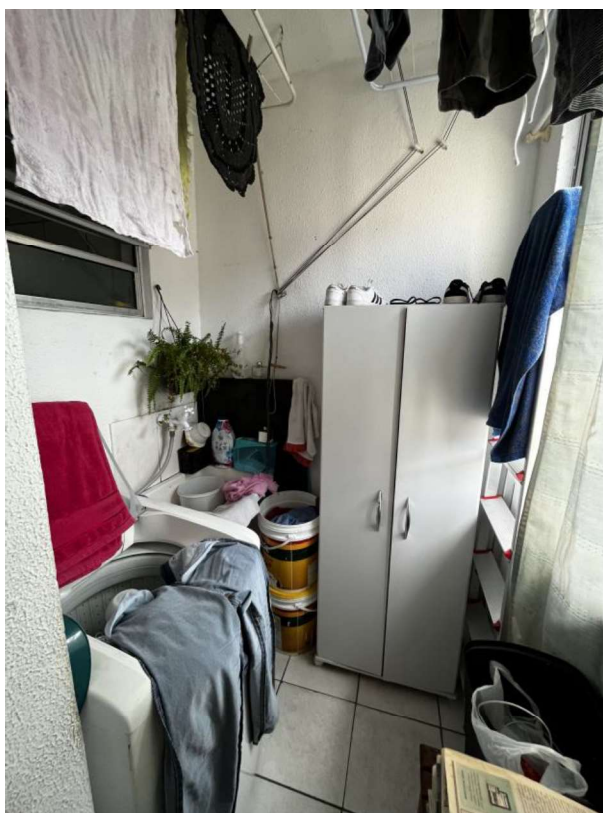


Figura 11: Área de serviços.



Figura 12: Banheiro.

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:

$$\mathbf{VI = 143.884,82}$$

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

$$\mathbf{\underline{VI = 144.000,00}}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: "O APARTAMENTO sob nº 52, localizado no quarto pavimento, do "BLOCO D", do CONJUNTO HABITACIONAL SANTOS C - SANTOS C1, situado à Avenida Engenheiro Manoel Ferramenta Júnior nº 505, no bairro da AREIA BRANCA, no perímetro urbano desta Comarca, objeto da matrícula nº 76.128 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 95/96), e termo de penhora (fls. 116), é:

R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro 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 14 (quatorze) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 06 de abril de 2023.

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.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 1

 NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2023

SETOR : 41 QUADRA : 172 ÍNDICE DO LOCAL : 586,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Avenida Afonso Schmidt NÚMERO : 456

COMP.: 2ª andar BAIRRO : Areia Branca CIDADE : SANTO S - SP

CEP : UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

C A R A C T E R I S T I C A S

 PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 45,00

E D I F Í C I O

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

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

M O B I L Í A R I A :

CONTATO : Fernanda

TELEFONE : (13)-99787486

O B S E R V A Ç Ã O :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

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 Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3,000
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3,000
		VARIAÇÃO : 1,000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2023 às 13:39. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011362-35.2018.8.26.0562 e código A6t1NEJf.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 10/04/2023

SETOR : 41 **QUADRA :** 172 **ÍNDICE DO LOCAL :** 586,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Avenida Afonso Schmidt **NÚMERO :** 456

COMP.: 4º andar **BAIRRO :** Areia Branca **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Sul

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,266 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,858 **IDADE :** 15 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 45,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 45,00

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

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\$) :** 130.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA :
CONTATO : Fernanda

TELEFONE : (13)-99787486

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 Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.600,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.600,00
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2023 às 13:39 sob o número WST523701311919. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011362-35.2018.8.26.0562 e código A6t1NEJf.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 10/04/2023

SETOR : 41 **QUADRA :** 172 **ÍNDICE DO LOCAL :** 586,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Avenida Afonso Schmidt **NÚMERO :** 456

COMP.: 5º andar **BAIRRO :** Areia Branca **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Sul

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,266 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,858 **IDADE :** 15 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 45,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 45,00

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

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\$) :** 145.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA :
CONTATO : Fernanda

TELEFONE : (13)-99787486

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 Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2,900
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2,900
		VARIAÇÃO : 1,000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2023 às 13:39. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011362-35.2018.8.26.0562 e código A6t1NEJf.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 10/04/2023

SETOR : 41 **QUADRA :** 172 **ÍNDICE DO LOCAL :** 586,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Avenida Afonso Schmidt **NÚMERO :** 456

COMP.: 0 **BAIRRO :** Areia Branca **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Leste

C A R A C T E R I S T I C A S
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,266 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,858 **IDADE :** 15 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 45,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 45,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 200.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

M O B I L Á R I A :
CONTATO : Fernanda **TELEFONE :** (13)-99787486

O B S E R V A Ç Ã O :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

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 Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.000,00
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2023 às 13:39. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011362-35.2018.8.26.0562 e código A6t1NEJf.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 10/04/2023

SETOR : 41 **QUADRA :** 41 **ÍNDICE DO LOCAL :** 462,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Rua Arq. Romeu Esteves Martins Filho **NÚMERO :** 175

COMP.: 3ª andar **BAIRRO :** Castelo **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
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

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Sul

C A R A C T E R I S T I C A S
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,266 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 50,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 50,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 0

ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 145.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

M O B I L Á R I A :
CONTATO : José

TELEFONE : (13)-98831066

OBSERVAÇÃO :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

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 Flo c :	140,10	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	519,72	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.610,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.269,00
		VARIAÇÃO : 1,25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2023 às 13:39: sob o número WST523701311919. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011362-35.2018.8.26.0562 e código A6t1NEJf.

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 6
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 10/04/2023

SETOR : 41 **QUADRA :** 41 **ÍNDICE DO LOCAL :** 462,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Rua Arq. Romeu Esteves Martins Filho **NÚMERO :** 315

COMP.: 1ª andar **BAIRRO :** Castelo **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORA MENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Sul

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,266 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,687 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 50,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 50,00

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

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\$) :** 148.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA :
CONTATO : José **TELEFONE :** (13)-98831066

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 LO R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	143,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	530,47	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.664,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.337,00
		VARIAÇÃO : 1,25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2023 às 13:39 sob o número WST523701311919. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011362-35.2018.8.26.0562 e código A6t1NEJf.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 7
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 10/04/2023

SETOR : 41 **QUADRA :** 41 **ÍNDICE DO LOCAL :** 462,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Rua Fausto Felício Bruzardes **NÚMERO :** 160

COMP.: 3ª andar **BAIRRO :** Castelo **CIDADE :** SANTO S - SP

CEP : **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seca

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :** Sul

C A R A C T E R I S T I C A S
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,266 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,687 **IDADE :** 30 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 50,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 50,00

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS :** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

F A 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

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 145.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

M O B I L Á R I A :
CONTATO : Luis **TELEFONE :** (13)-991205

O B S E R V A Ç Ã O :
R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

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 Flo c :	140,10	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	519,72	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.610,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.269,00
		VARIAÇÃO : 1,25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2023 às 13:39 sob o número WST523701311919. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011362-35.2018.8.26.0562 e código A6t1NEJf.

M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A

DESCRIPÇÃO : 0011362-35.2018.8.26.0562_AREIA BRANCA

DATA : 10/04/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

F A T O R E S

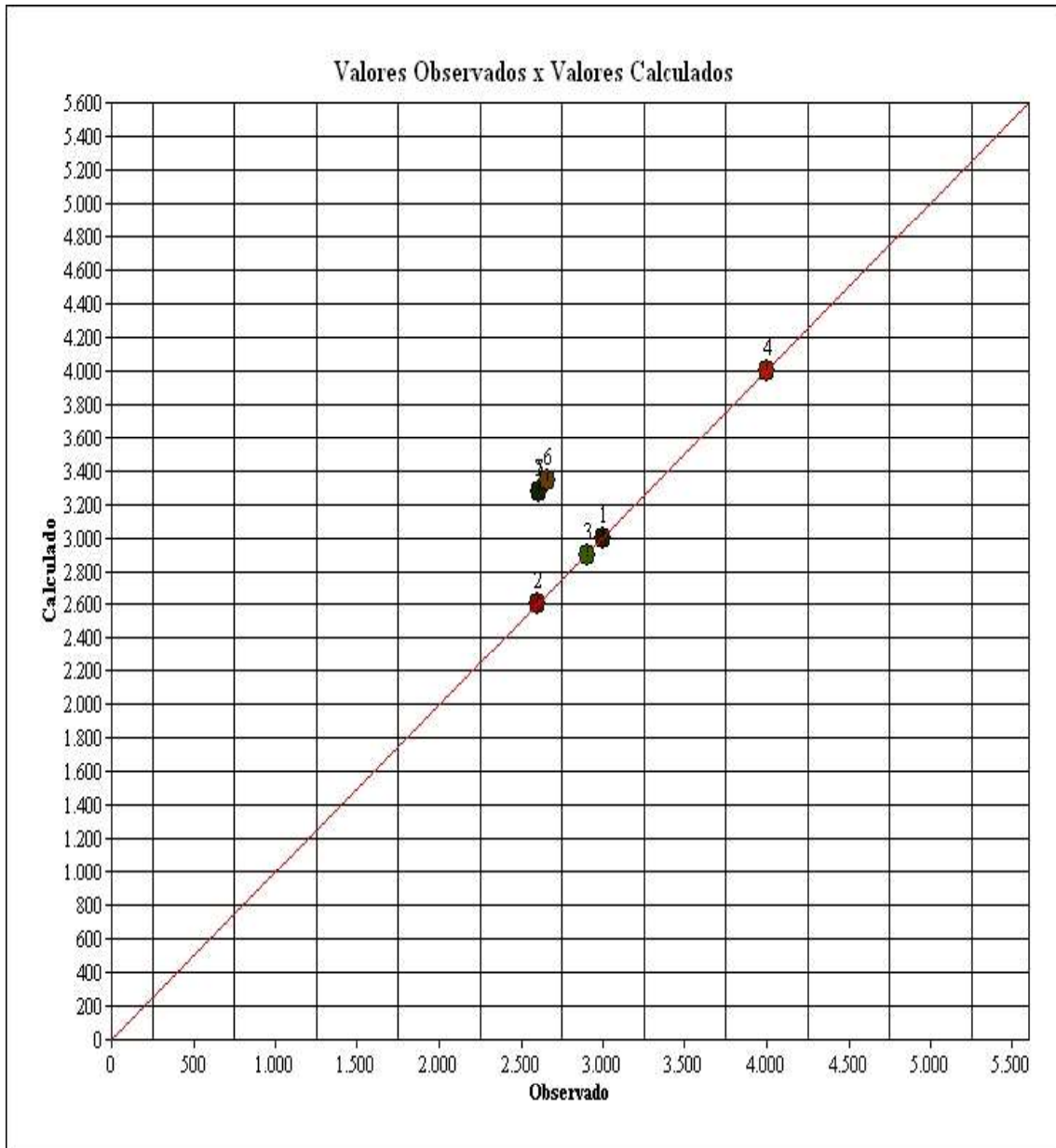
F A T O R	Í N D I C E
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	586,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 15 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Afonso Schmidt, 456	3.000,00	3.000,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Afonso Schmidt, 456	2.600,00	2.600,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Afonso Schmidt, 456	2.900,00	2.900,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Afonso Schmidt, 456	4.000,00	4.000,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Arq. Romeu Esteves Martins Filho, 175	2.610,00	3.269,82	1,2528
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Arq. Romeu Esteves Martins Filho, 315	2.664,00	3.337,48	1,2528
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Fausto Felício Bruzaro se o, 160	2.610,00	3.269,82	1,2528

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	3.000,00	3.000,00
2	2.600,00	2.600,00
3	2.900,00	2.900,00
4	4.000,00	4.000,00
5	2.610,00	3.269,82
6	2.664,00	3.337,48
7	2.610,00	3.269,82

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO
Tipo : Apartamento **Local :** Rua Eng. Manoel Ferramenta Junior 505 52 - bloco D Areia Branca SANTO S **Data :** 10/04/2023

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 45,01

Modalidade : Venda

Distribuição espacial
VALORES UNITÁRIOS
Média Unitários : 2.912,00

Desvio Padrão : 505,45

- 30% : 2.038,40

+ 30% : 3.785,60

Coefficiente de Variação : 17,3600

VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 3.196,73

Desvio Padrão : 439,43

- 30% : 2.237,71

+ 30% : 4.155,75

Coefficiente de Variação : 13,7500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação para 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 refa os 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\$): 3.196,73

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.196,73000

VALOR TOTAL (R\$): 143.884,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dígma
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 2.957,56

INTERVALO MÍNIMO : 2.957,56

INTERVALO MÁXIMO : 3.435,90

INTERVALO MÁXIMO : 3.435,90

GRAU DE PRECISÃO
GRAU DE PRECISÃO : III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/04/2023 às 13:39, sob o número WST523701311919. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011362-35.2018.8.26.0562 e código MogdTOPf.