

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**Processo nº 0000726-39.2020.8.26.0562****Exequente:** Maria Lucia Tavares Moita**Executado:** Edison Alves Barreto Júnior

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. 161 e 194), 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:** Maria Lucia Tavares Moita
- **Executado:** Edison Alves Barreto Júnior
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O Prédio residencial situado à Avenida Dr. Emilio Carlos n° 247 e seu respectivo terreno constituído pelo lote 8 da quadra "P" do loteamento denominado Vila Maia, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros de frente para a referida Avenida, por 25,40 metros de um lado, onde divide com o lote 7, e 26,80 metros do lado que divide com o lote 9, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando com os lotes 5 e 11, todos da mesma quadra, encerrando a área de 313,00 m²", matriculado sob o n° 51.477 no Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá-SP, conforme termo de penhora de fls. 163.
- **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,

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

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 janeiro de 2022.

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 057 completada pela Rua Quinto Bertoldi, Rua Washington, Rua Raul Ricardo de Barros, setor fiscal nº 00/ Vila Maia, constante da planta genérica do município de Guarujá.
- **Zona:** ZMG, Zona Mista - de acordo com a, LC 156/2013.

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 irregular.
 - **Esquina:** Não.
 - **Classificação do imóvel:** Comercial.
 - **Padrão construtivo:** Casa médio.

- Estado de Conservação: Regular.
- Descritivo do imóvel: "O Prédio residencial situado à Avenida Dr. Emilio Carlos nº 247 e seu respectivo terreno constituído pelo lote 8 da quadra "P" do loteamento denominado Vila Maia, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros de frente para a referida Avenida, por 25,40 metros de um lado, onde divide com o lote 7, e 26,80 metros do lado que divide com o lote 9, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando com os lotes 5 e 11, todos da mesma quadra, encerrando a área de 313,00 m² de terreno e 276,84m² de área construída, conforme lançamento fiscal 0-0057-008-000 da Prefeitura Municipal de Guarujá".
Tudo conforme a matrícula nº 51.477 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá (fls. 158/160), e termo de penhora (fls. 163).
- Idade aparente: 38 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 14/01/22 às 11:00, conforme comunicado ao patrono da parte Exequente, por e-mail e com a antecedência necessária.

Não foi possível o contato prévio com o Executado, sendo ele revel.

O acesso ao imóvel não foi permitido pela usuária do imóvel, Senhora Sandra.

Assim, foram obtidas as fotografias externas 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.



Figura 2: Vista do acesso ao imóvel.



Figura 3: Vista geral da frente do imóvel.



Figura 4: Vista da Rua Doutor Emilio Carlos, sentido Rua Raul Ricardo de Barros.

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:

$$\text{VI} = 980.160,33$$

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

$$\underline{\text{VI} = 980.000,00}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: **O Prédio residencial situado à Avenida Dr. Emilio Carlos nº 247 e seu respectivo terreno constituído pelo lote 8 da quadra "P" do loteamento denominado Vila Maia, em Guarujá-SP, objeto da matrícula nº 51.477 no Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá-SP, conforme termo de penhora de fls. 163, é:**

R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta 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 11 (onze) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 26 de janeiro de 2022.

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 : GUARUJA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2022
 SETOR : Vila Maria QUADRA : 00 ÍNDICE DO LOCAL : 1.000,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Avenida Arthur Costa Filho NÚMERO : 618
 COMP. : BAIRRO : Pinta gu eira s C I D A D E : G U A R U J A - S P
 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: 400,00 TESTADA - (ef) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 320,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,776 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 1.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Omega Imóveis
 CONTATO : Ana Paula TELEFONE : (13)-99181583
 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 :	163,13	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.078,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-488,71	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.036,42
PADRÃO Fp :	-716,43	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,74
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 26/01/2022 às 12:38, sob o número WST522700168747. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000726-39.2020.8.26.0562 e código de verificação 55a3zja.

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 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2022
 SETOR : Vila Maria QUADRA : 00 ÍNDICE DO LOCAL : 1.000,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Buenos Aires NÚMERO : 165
 COMP. : BAIRRO : Pitagueras CIDADE : GUARUJA - 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: 405,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 312,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 DADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,
 VAGAS : 6 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Guerra Junqueiro
 CONTATO : Guerra Junqueiro TELEFONE : (13)-99712133
 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 : 184,62	FTADICIONAL01 : 0,00	VA L O R U N I T Á R I O : 4.615
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -553,10	FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 4.246
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	V A R I A Ç Ã O : 0,92
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 26/01/2022 às 12:38, sob o número WST522700168747. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000726-39.2020.8.26.0562 e código 55a3ZJA.

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 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2022
 SETOR : Vila Ma ia QUADRA : 00 ÍNDICE DO LOCAL : 1.000,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua não informada na Vila Ma ia NÚMERO : SN
 COMP. : BARRO : Pinta gueira s CIDADE : G U A R U J A - S P
 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: 317,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,70
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 304,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 DADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,687 CUSTO BASE (R\$): 0,
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Vivareal cod. CA004
 CONTATO : Estefânia TELEFONE : (13)-98870588
 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 : 165,79	FTADICIONAL01 : 0,00	VA L O R U N I T Á R I O : 4.144,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -275,11	FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 4.035,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	V A R I A Ç Ã O : 0,97
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 26/01/2022 às 12:38, sob o número WST522700168747. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000726-39.2020.8.26.0562 e código de verificação 55a3zja.

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 6

NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2022
 SETOR : Vila Maria QUADRA : 00 ÍNDICE DO LOCAL : 1.500,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Santo Amaro NÚMERO : 350
 COMP. : BAIRRO : Pitangueiras CIDADE : GUARUJA - 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: 500,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 400,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,776 DADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Praiamar imóveis/ vivareal cod. CA0109
 CONTATO : Fabiana TELEFONE : (13)-33824000
 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 :	-225,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-674,09	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-988,18	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.625
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.737
		VARIAÇÃO : 0,66

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 : GUARUJA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2022
 SETOR : Vila Maria QUADRA : 00 ÍNDICE DO LOCAL : 1.500,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Santo Amaro NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Pinta gu e i r a s C I D A D E : G U A R U J A - S P
 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: 500,00 TESTADA - (ef) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 400,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 DADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Praiamar
 CONTATO : Fabiana TELEFONE : (13)-338240
 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 :	-126,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.150
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-377,49	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.646
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,84
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

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

DESCRIÇÃO : PJ_0000726-39.2020

DATA : 26/01/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - G UARUJA - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

0,8

OBSERVAÇÃO :

Fotografias internas não permitida pela usuária do prédio

FA T O R E S

FA T O R	Í N D I C E
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.200,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	40
	Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa médio
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3
	Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁ RIO S

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Arthur Costa Filho ,618	4.078,13	3.036,11	0,7445
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Buenos Aires ,165	4.615,38	4.246,90	0,9202
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua não informada na Vila Maia ,SN	4.144,74	4.035,42	0,9736
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Santo Amaro ,350	5.625,00	3.737,74	0,6645
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Santo Amaro ,SN	3.150,00	2.646,51	0,8402

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	4.078,13	3.036,11
2	4.615,38	4.246,90
3	4.144,74	4.035,42
6	5.625,00	3.737,74
7	3.150,00	2.646,51

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O