

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP

Processo nº 1003792-44.2019.8.26.0562

Requerente: Condomínio Edifício Aroeira

Requerido: Evanir Coutinho Ussier e Outro

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE-SP nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 660/661), 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."

- **Requerente:** Condomínio Edifício Aroeira
- **Requerido:** Evanir Coutinho Ussier e Outro
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "O APARTAMENTO N° 112, localizado no 11° e 12ª andares tipo (pavimento duplex) do Condomínio Aroeira, na Rua Anália Franco, n° 62, Santos-SP, registrado na matrícula n° 54.105 do 2° Cartório de Imóveis de Santos, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s) o(a)(s) Sr(a)(s) Eliane Santos Silva, CPF n° 257.866.208-83, RG n° 303757553", conforme r. termo penhora de fls. 221.
- **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 2024.

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 18, setor fiscal nº 77, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Avenida Epitácio Pessoa, Rua Alexandre Martins e Avenida Bartolomeu de Gusmão.
- Zona: ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1081, de 08 de novembro de 2022.

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 retangular.
 - Esquina: Não.
 - Classificação do imóvel: Residencial.

- Padrão construtivo: Superior com elevador.
- Estado de Conservação: Regular.
- Descritivo do imóvel: "O APARTAMENTO N° 112, localizado no 11° e 12° andares tipo (pavimento duplex) do Condomínio Residencial Aroeira, à Rua Anália Franco, n° 62, contendo: três dormitórios, sendo um tipo suíte com banheiro, lavabo, banheiro, sala de estar e jantar, estar íntimo, copa, cozinha, terraço, despensa, rouparia, quarto e banheiro de empregada e área de serviços e escada de acesso ao andar cobertura, que contém: um dormitório do tipo suíte, com banheiro e closet, sala de estar, dois terraços, lavabo, piscina deck de madeira, confrontando pela frente com o apartamento duplex n° 111, hall e elevador de serviço e escadaria, pela direita com a área de recuo lateral direita, pela esquerda com a área de recuo lateral esquerda, e pelos fundos com a área de recuo dos fundos, contendo a área privativa de 323,34 m2, a área comum de 191,92 m2, totalizando a área real construída de 515,26 m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 8,50% do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do condomínio. São de propriedade

exclusiva do apartamento 112 e ao mesmo vinculadas, as VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE AUTOS n°s 40, 41 e 42, situadas no andar térreo, com as seguintes confrontações: VAGA N° 40, confronta pela frente com a vaga de n° 41, pela direita com a vaga de n° 43, pela esquerda com a vaga de n° 37 e pelos fundos com a área de recuo lateral esquerda do prédio; VAGA N° 41, confronta pela frente com a vaga de n° 42, pela direita com a vaga de n° 44, pela esquerda com a vaga de n° 38 e pelos fundos com a vaga de n° 40; e VAGA N° 42, confronta pela frente com a área de recuo lateral direita do prédio, pela direita com a vaga de n° 45, pela esquerda com a vaga de n° 39 e pelos fundos com a vaga de n° 41". Tudo conforme a matrícula n° 54.105 do 2° Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Santos-SP (fls. 212/217).

- Idade aparente: 30 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 12/04/24 às 13:30, conforme comunicado por e-mail e com a antecedência necessária.

O acesso ao interior do imóvel foi permitido pela moradora, a Sra. Eliane.

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

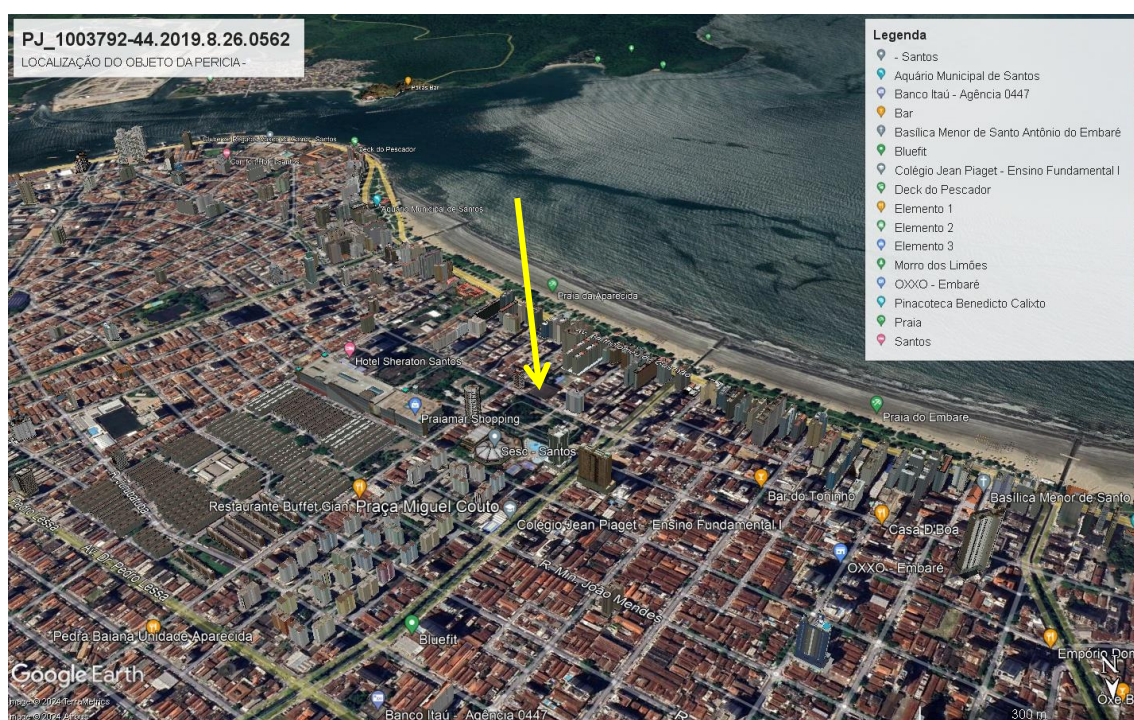


Figura 1: Em amarelo, a localização do imóvel objeto da avaliação.

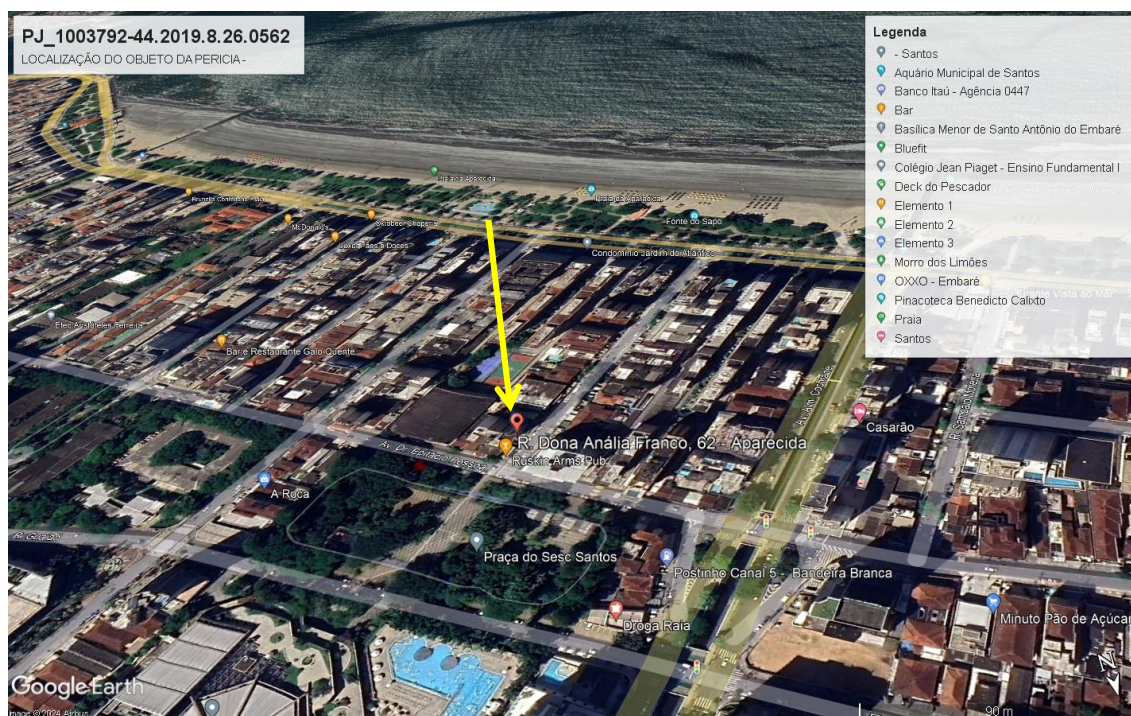


Figura 2: Vista mais aproximada da localização do avaliando.



Figura 3: Vista geral do Condomínio Residencial Aroeira.



Figura 4: Acesso social.



Figura 5: Hall de elevadores no térreo.



Figura 6: Hall de elevadores, sob outro ângulo.



Figura 7: Salão gourmet.



Figura 8: Cozinha do salão gourmet.



Figura 9: Salão de festas e jogos.



Figura 10: Hall do elevador e sanitários do salão de gourmet/ festas.



Figura 11: Sanitários do salão gourmet/ festas.



Figura 12: Academia do condomínio.



Figura 13: Hall de entrada do apartamento 112.



Figura 14: Lavabo.



Figura 15: Sala de estar e acesso ao piso superior.



Figura 16: Sala de jantar.



Figura 17: Varanda das salas.



Figura 18: Copa.



Figura 19: Cozinha.



Figura 20: Cozinha, outro ângulo.



Figura 21: Área de serviços.



Figura 22: Quarto de serviços.



Figura 23: Banheiro de serviço.



Figura 23: Suíte.



Figura 24: Suíte, outro ângulo.



Figura 25: Banheiro privativo/ suíte.



Figura 26: Corredor de distribuição íntimo.



Figura 27: Banheiro social.



Figura 28: Dormitório 1.



Figura 29: Dormitório 2.



Figura 30: Escada de acesso ao piso superior.



Figura 31: Salão da cobertura



Figura 32: Salão da cobertura, outro ângulo.



Figura 33: Sala de TV/ mídia.



Figura 34: Varanda do salão da cobertura.



Figura 35: Varanda, outro ângulo.



Figura 36: Lavado da cobertura.



Figura 37: Escritório/ estúdio.



Figura 38: Academia particular/ spa.



Figura 39: Varanda da cobertura.



Figura 40: Varanda da cobertura/ churrasqueira.



Figura 41: Área de piscina e lazer.



Figura 42: Vista da piscina e lazer.

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:

$$VI = 2.905.633,48$$

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

$$\underline{VI = 2.906.000,00}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: "O APARTAMENTO N° 112, localizado no 11° e 12° andares tipo (pavimento duplex) do Condomínio Residencial Aroeira, à Rua Anália Franco, n° 62, em Santos-SP, é:

R\$ 2.906.000,00 (dois milhões, novecentos 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 32 (trinta e duas) páginas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, data do protocolo.

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 : SANTO S - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2024

SETOR : 77 QUADRA : 18 ÍNDICE DO LOCAL : 3.480,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dona Anália Franco NÚMERO : 19

COMP.: BARRO : Aparecida 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. EQUÍV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 267,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 267,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 1 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Chaves na mão - cod. 1103

CONTATO : Conceito 013 imóveis

TELEFONE : (13)-99643964

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.516,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	956,44	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.473,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,12
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 14/04/2024 às 14:04. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código 93UUTLIV.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2024

SETOR : 78

QUADRA : 08

ÍNDICE DO LOCAL : 2.888,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Almirante Cochrane

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Aparecida

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. EQUÍV. (Pe) :

1,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO :

2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) :

0,687

IDADE : 30 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

7

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 600,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

600,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

5

SUÍTES :

4

W.C. :

6

QUARTO EMPREGADAS :

1

PISCINA :

1

SALÃO DE FESTAS :

1

ELEVADORES :

2

PLAYGROUND :

1

SUPERIORES :

1

APTO/ANDAR :

2

SUB-SOLOS :

1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 6.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Vivareal Cod. 1690

CONTATO :

Farahte Prime Expansão

TELEFONE : (13)-99770988

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	399,72	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-601,75	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.547,00
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 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2024

SETOR : 78

QUADRA : 62

ÍNDICE DO LOCAL : 3.446,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Cornélio Joaquim Montenegro

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Aparecida

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. EQUÍV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 184,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 184,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal - cod. 5940

CONTATO : Prime imóveis

TELEFONE : (13)-338526

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	13,32	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.915,38	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.678,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,28
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2024

SETOR : 78

QUADRA : 50

ÍNDICE DO LOCAL : 3.480,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Epitácio Pessoa

NÚMERO : 506

COMP.:

BARRO : Aparecida

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. EQUÍV. (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 superior c/ elev.

COEF. PADRÃO :

2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) :

0,547

IDADE : 40 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

6

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 406,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

406,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

5

SUÍTES :

5

W.C. :

7

QUARTO EMPREGADAS :

1

PISCINA :

1

SALÃO DE FESTAS :

1

ELEVADORES :

2

PLAYGROUND :

1

SUPERIORES :

1

APTO/ANDAR :

2

SUB-SOLOS :

1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 3.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Vivareal cod. CO 0421

CONTATO :

R3 Real State

TELEFONE : (13)-32331414

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.758,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	987,20	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.745,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,12
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2024

SETOR : 78 QUADRA : 19 ÍNDICE DO LOCAL : 2.407,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alexandre Martins NÚMERO : 63

COMP.: BARRO : Aparecida 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. EQUÍV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 441,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 441,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 1 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00

ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Zap imóveis - Cod. 2588355732

CONTATO : R3 Real State TELEFONE : (13)-323314

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 891,57	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.237,33	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.654,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,96
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2024

SETOR : 88

QUADRA : 05

ÍNDICE DO LOCAL : 4.517,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Bartolomeu de Gusmão

NÚMERO : 132

COMP.:

BAIRRO : Ponta da Praia

CIDADE : SANTO S - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 259,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 259,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.050.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal Cod. CO0246

CONTATO : R3 Real State

TELEFONE : (13)-323314

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -327,08	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.123,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.021,38	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.817,38
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,23
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : PJ_1003792-44.2019.8.26.0562 DATA : 13/04/2024

EDIFICACIÓN VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 0,8

OBSERVAÇÃO :

Apartamento de cobertura

FACTORES

FACTOR	ÍNDICE
☒ Localização	3.480,00
☒ Obsolescência	34
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior e elev.
☐ Vagas	Vagas 3
	Acréscimo 0

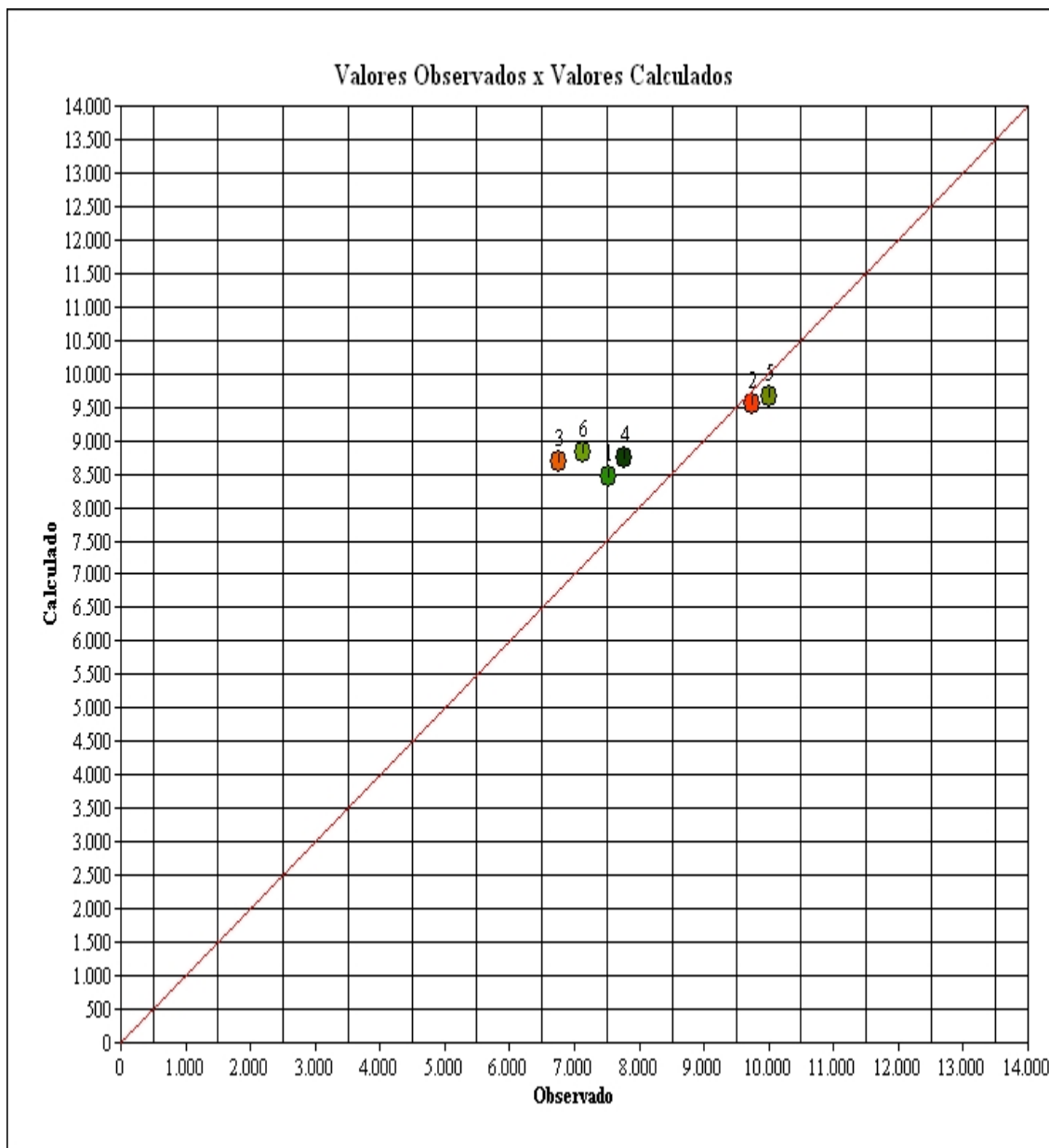
M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Dona Anália Franco ,19	7.516,85	8.473,29	1,1272
☒ 2	Avenida Almirante Cochrane ,SN	9.750,00	9.547,98	0,9793
☒ 3	Avenida Coronel Joaquim Montenegro ,SN	6.750,00	8.678,70	1,2857
☒ 4	Avenida Epitácio Pessoa ,506	7.758,62	8.745,82	1,1272
☒ 5	Rua Alexandre Martins ,63	10.000,00	9.654,23	0,9654
☒ 6	Avenida Bartolomeu de Gusmão ,132	7.123,55	8.817,86	1,2378

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	7.516,85	8.473,29
2	9.750,00	9.547,98
3	6.750,00	8.678,70
4	7.758,62	8.745,82
5	10.000,00	9.654,23
6	7.123,55	8.817,86

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 Dona Anália Franco 62 112 Aparecida SANTOS - SP Data : 13/04/2024

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 323,34

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.149,84

Desvio Padrão : 1.382,04

- 30% : 5.704,89

+ 30% : 10.594,79

Coeficiente de Variação : 16,9600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.986,31

Desvio Padrão : 491,04

- 30% : 6.290,42

+ 30% : 11.682,21

Coeficiente de Variação : 5,4600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.986,31

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.986,31000

VALOR TOTAL (R\$) : 2.905.633,48

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Para dígma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.690,42

INTERVALO MÍNIMO : 8.690,42

INTERVALO MÁXIMO : 9.282,20

INTERVALO MÁXIMO : 9.282,20

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III