

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1.ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTOS/SP

REF. : PROCESSO Nº 0012024-33.2017.8.26.0562
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARANÁ
REQUERIDO : MARCELO LOPES NOGUEIRA

EDUARDO PRATA MENDES

nomeado perito nos autos da ação em referência, após estudo dos autos, análises, diligências, pesquisas e vistoria vem, respeitosamente, perante a V. Exa., apresentar a seguinte:

AValiação

- 1 -

Av. Brig. Luiz Antônio, 317- cj. 94 - Bela Vista – São Paulo - SP - CEP 01317-901
Telefones: (0XX11) 31050873 – 34243288
e-mail: prataeduardo@uol.com.br

1. PRELIMINARES

O presente trabalho trata da Ação de Cumprimento de Sentença em que Condomínio Edifício Paraná move contra Marcelo Lopes Nogueira, autos sob nº **0012024-33.2017.8.26.0562**, que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro de Santos/SP.

2. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho visa atender à R determinação às fls. 106 dos autos, qual seja:

"Diante da divergência existente não só entre as avaliações apresentadas pelas partes, como também a realizada pelo Oficial de Justiça (fls. 57/58, 74 e 95) no tocante ao valor do imóvel, necessária a realização de perícia técnica"

3. OBJETO

Trata de um imóvel residencial localizado à Rua Teixeira de Freitas, nº 76 – apartamento nº 31 – Campo Grande, Município de Santos/SP.

4. RESUMO DA INICIAL (fls. 01/02)

Em síntese, alega o Condomínio Autor que ajuizou Ação de Cobranças de Despesas Condominiais contra o Requerido referente aos meses de junho, julho, agosto de 2015 e fundo de obras dos meses de dezembro de 2014 e fevereiro de 2015 tendo logrado êxito na procedência da ação.

Requer na presente ação a inclusão das despesas condominiais vencidas no curso do processo dos meses de outubro de 2015 até junho de 2017 no valor total de R\$ 29.948,06.

5. RESUMO DA MANIFESTAÇÃO À PENHORA (fls. 71/)

No mérito, o Réu alega que as avaliações carreadas pela credora em fls. 57 e 58 estão aquém do real valor de mercado do bem imóvel penhorado em fls. 63/65 valorando a metragem quadrada do bem entre R\$ 3.655,25 a R\$ 4.040,01.

Ocorre que a partir da análise do valor de mercado, o valor real da metragem quadrada de imóveis similares atingem a média de R\$ 5.003,33 m².

Requer a avaliação do bem nos termos do artigo 870 e seguintes do Código de Processo Civil.

6. DATA DA VISTORIA

No dia 07 de junho do ano de 2018, este perito procedeu aos trabalhos visando a vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde se obtive os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

7. VISTORIA

Para a realização da diligência este signatário atento ao artigo 474 do novo CPC informou às partes do dia e hora da diligência a ser realizada conforme devidamente corroborado na petição de fls. 118 dos autos.

No dia e hora aprazados encontrava-se no imóvel uma senhora por nome de Fernanda informando ser prima do Requerido e não permitiu adentrar ao imóvel, razão pela qual a vistoria foi realizada externamente e com base nas informações obtidas junto ao zelador do Edifício.

7.1. – Localização

O imóvel vistoriado está localizado com frente para a Rua Teixeira de Freitas, nº 76 – apartamento 31 – Campo Grande, Município de Santos/SP.

Em conformidade com a planta genérica de valores do Município de Santos o imóvel em estudo está situado no Setor 54 da quadra 46 e inscrito sob nº 54.046.035.013.

7.2. – Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Intermediária ZI e que segundo a Lei nº 730, de 11 de julho de 2011 identificada como:

“área residencial de baixa densidade em processo de renovação urbana onde se pretende incentivar novos modelos de ocupação”.

Segue abaixo os índices urbanísticos estabelecidos para a zona em que o imóvel se encontra localizado conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, a seguir:

Art. 47. Na Zona Intermediária - ZI - ficam definidos os seguintes índices:

I - coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;

II - coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote nas vias constantes dos anexos IX e X;

III - taxa de ocupação máxima do lote 60% (sessenta por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) para edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos;

IV - para as residências unihabitacionais, geminadas, sobrepostas ou em série, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote, ficando a mesma restrita aos recuos mínimos obrigatórios.

§ 1.º Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) até os 3 (três) primeiros pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício, respeitados os recuos mínimos exigidos nesta lei complementar.

§ 2.º Em edifícios com mais de 10 (dez) pavimentos, não há limitação da taxa de ocupação máxima do lote até os 2 (dois) primeiros pavimentos, desde que destinados a comércio, prestação de serviço ou atividades comuns do edifício e respeitados os recuos mínimos obrigatórios previstos nesta lei complementar para esses casos.

- 6 -

7.3. – Melhoramentos Públicos

A região onde se situa o imóvel vistoriado é dotada dos principais melhoramentos públicos, a saber, energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo.

7.4. – Unidade Residencial nº 31

O imóvel avaliando da Rua Teixeira de Freitas, nº 76, apartamento nº 31, possui área útil de 103,96 m², área comum de 43,1903 m², totalizando uma área construída de 147,1503 m². Imóvel esse cadastrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis da referida Comarca de Santos, sob nº 40.354.

7.5. – Relatório Fotográfico

Para ilustrar o presente trabalho, a seguir, se juntam as fotografias com as respectivas legendas, extraídas da localização, detalhes construtivos e de manutenção do imóvel em questão, quando da realização da vistoria (07.junho.2018).



FOTO 01 – Vista da Rua Teixeira de Freitas. O observador encontra-se defronte ao Edifício Paraná olhando em direção ao centro do Município de Santos/SP.



FOTO 02 – Outra vista da Rua Teixeira de Freitas. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

- 9 -

Av. Brig. Luiz Antônio, 317- cj. 94 - Bela Vista – São Paulo - SP - CEP 01317-901
Telefones: (0XX11) 31050873 – 34243288
e-mail: prataeduardo@uol.com.br



FOTO 03 – Vista do Condomínio Edifício Paraná
sob nº 76 da Rua Teixeira de Freitas.

- 10 -

Av. Brig. Luiz Antônio, 317- cj. 94 - Bela Vista – São Paulo - SP - CEP 01317-901
Telefones: (0XX11) 31050873 – 34243288
e-mail: prataeduardo@uol.com.br

8. AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

8.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

8.1.1 – Método Comparativo

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

8.1.2 – Método de Custo

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

8.1.3 – Método da Renda

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

8.2 - DO VALOR DO IMÓVEL DA RUA TEIXEIRA DE FREITAS

Nº 71 – APARTAMENTO Nº 31

No presente caso foi utilizado o Método Comparativo para o cálculo do valor do apartamento nº 31 do Condomínio Edifício Paraná valendo de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças

- 12 -

do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao apartamento em apreço.

O valor do Apartamento nº **31** da Rua Teixeira de Freitas, nº 76 será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 01, para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no Anexo 02 deste Laudo é de:

1. Apartamento nº 31 do Cond. "Edifício Paraá"

Em números redondos:

V = R\$ 362.000,00 – (Trezentos e sessenta e dois mil reais) – julho/2018.

ENCERRAMENTO

Constam da presente Avaliação, 14 (quatorze) folhas digitadas/impressas no anverso, as anteriores rubricadas e esta última devidamente datada e assinada, acrescido de (dois) anexos.

São Paulo, 10 de julho de 2018.

Engº Eduardo Prata Mendes
Perito Judicial

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Pesquisa de Elementos Comparativos
2. Resumo da Avaliação

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2018
 SEIOR: 2 QUADRA: ÍNDICE LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Duque de Caxias NÚMERO : 63
 COMP.: BARRO : Campo Grande CIDADE: SANTO S - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MEHORAMENTOS:

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: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o ESTADO : FACE:

CARACTERISIIICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,945 DADE: 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 98,00

EDIFÍCIO

DORMIÓRIOS: 3 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

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\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Litoral House

CONTATO : Sr. Silvio

TELEFONE: (13)-414192

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-685,25	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-310,41	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.581,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.585,00
		VARIAÇÃO : 0,72

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 29/06/2018

SEIOR : 2

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2018
 SEIOR: 2 QUADRA: ÍNDICE LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ev a risto Ve iga NÚMERO : 190
 COMP.: BAIRRO : Campo Grande CIDADE: SANTO S - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MEHORAMENTOS:

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: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Nã o
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Ap a rta m e n t o ESTADO : FACE:

CARACTERISIIICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,807 DADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 102,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 102,00

EDIFÍCIO

DORMIÓRIOS: 3 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

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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : Sr. Adilson

TELEFONE: (13)-98112727

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.852,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -423,35	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.655,00
PADRÃO Fp : -774,53	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,75
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 29/06/2018

SEIOR : 2

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2018
 SEIOR: 2 QUADRA: ÍNDICE LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ev aristo Veiga NÚMERO : 192
 COMP.: BAIRRO : Campo Grande CIDADE: SANTO S - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MEHORAMENTOS:

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: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ap a rta me nto ESTADO : FACE:

CARACTERISIIICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,660 DADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 89,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 89,00

EDIFÍCIO

DORMIÓRIOS: 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

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\$) : 345.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Corretor Autônomo

CONTATO : Sr. Paolo

TELEFONE: (13)-322742

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.488,
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 249,50	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.146,
PADRÃO Fp : 408,68	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,18
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 29/06/2018

SEIOR : 2

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2018
 SEIOR: 2 QUADRA: ÍNDICE LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ev a risto Ve iga NÚMERO : 199
 COMP.: BAIRRO : Campo Grande CIDADE: SANTO S - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MEHORAMENTOS:

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: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Nã o
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o ESTADO : FACE:

CARACTERISIIICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,718 DADE: 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 125,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Proprietário

CONTATO : Sr. André

TELEFONE: (13)-997754

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.736,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	3,05	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.739,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 29/06/2018

SEIOR : 2

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2018
 SEIOR: 2 QUADRA: ÍNDICE LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ev aristo Veiga NÚMERO : 200
 COMP.: BAIRRO : Campo Grande CIDADE: SANTO S - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MEHORAMENTOS:

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: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Ap a r t a m e n t o ESTADO : FACE:

CARACTERISIIICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,718 DADE: 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 94,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 94,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lanai Imóveis

CONTATO : Sra. Talita

TELEFONE: (13)-3473730

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 5,01	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.115,00
PADRÃO Fp : -390,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,91
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 29/06/2018

SEIOR : 2

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2018
 SEIOR: 2 QUADRA: ÍNDICE LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Caetano NÚMERO : 153
 COMP.: BAIRRO : Campo Grande CIDADE: SANTO S - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MEHORAMENTOS:

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:
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,904 DADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 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

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\$) : 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretora Autônoma

CONTATO : Sra. Sônia

TELEFONE: (13)-98128988

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -687,61	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.842,39
PADRÃO Fp : -670,32	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,67
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 29/06/2018

SEIOR : 2

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2018
 SEIOR: 2 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pedro Américo NÚMERO : 254
 COMP.: BAIRRO : Campo Grande CIDADE: SANTO S - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MEHORAMENTOS:

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 : FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,609 DADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 140,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 140,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 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

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\$) : 468.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Imobiliária Infinity

CONTATO : Sr. Leandro

TELEFONE: (13)-38779768

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.008,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 434,74	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.443,15
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,14
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 29/06/2018

SEIOR : 2

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2018
 SEIOR: 2 QUADRA: ÍNDICE LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Teixeira de Freitas NÚMERO : 88
 COMP.: BAIRRO : Campo Grande CIDADE: SANTO S - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MEHORAMENTOS:

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 : FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,718 DADE: 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 84,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 84,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 385.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor Litoral House

CONTATO : Sr. Silvio

TELEFONE: (13)-414192

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.125,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 4,60	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.772,50
PADRÃO Fp : -357,50	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,91
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 29/06/2018

SEIOR : 2

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2018
 SEIOR: 2 QUADRA: ÍNDICE LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Visconde de Farias NÚMERO : 189
 COMP.: BARRO : Campo Grande CIDADE: SANTO S - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MEHORAMENTOS:

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 : FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,687 DADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 108,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 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

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\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor Autônomo

CONTATO : Sr. Rocha

TELEFONE: (13)-32894608

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 121,11	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.089,00
PADRÃO Fp : -281,67	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,95
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 29/06/2018

SEIOR : 2

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2018
 SEIOR: 2 QUADRA: ÍNDICE LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Visconde de Farias NÚMERO : 199
 COMP.: BARRO : Campo Grande CIDADE: SANTO S - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MEHORAMENTOS:

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 : FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,904 DADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 95,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 95,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 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

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\$) : 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor Autônomo

CONTATO : Sr. Stefano

TELEFONE: (13)-4141418

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.542,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -907,34	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.750,00
PADRÃO Fp : -884,53	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,67
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 29/06/2018

SEIOR : 2

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2018
 SEIOR: 2 QUADRA: ÍNDICE LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Xavier de Toledo NÚMERO : 89
 COMP.: BAIRRO : Campo Grande CIDADE: SANTO S - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MEHORAMENTOS:

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 : FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k): 0,964 DADE: 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 85,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 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

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\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor Autônomo

CONTATO : Sr. Luiz

TELEFONE: (13)-22023240

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.611,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.140,98	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.575,00
PADRÃO Fp : -895,64	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,63
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 29/06/2018

SEIOR : 2

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2018
 SEIOR: 2 QUADRA: ÍNDICE LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Xavier de Toledo NÚMERO : 89
 COMP.: BAIRRO : Campo Grande 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 : FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k): 0,964 DADE: 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 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

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\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor Autônomo

CONTATO : Sr. Luiz

TELEFONE: (13)-22023240

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.301,24	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.077,76
PADRÃO Fp : -1.021,45	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,63
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 29/06/2018

SEIOR : 2

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA**DESCRIPCIÓN :** 1ª Vara Cível de Santos**DATA :** 29/06/2018**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

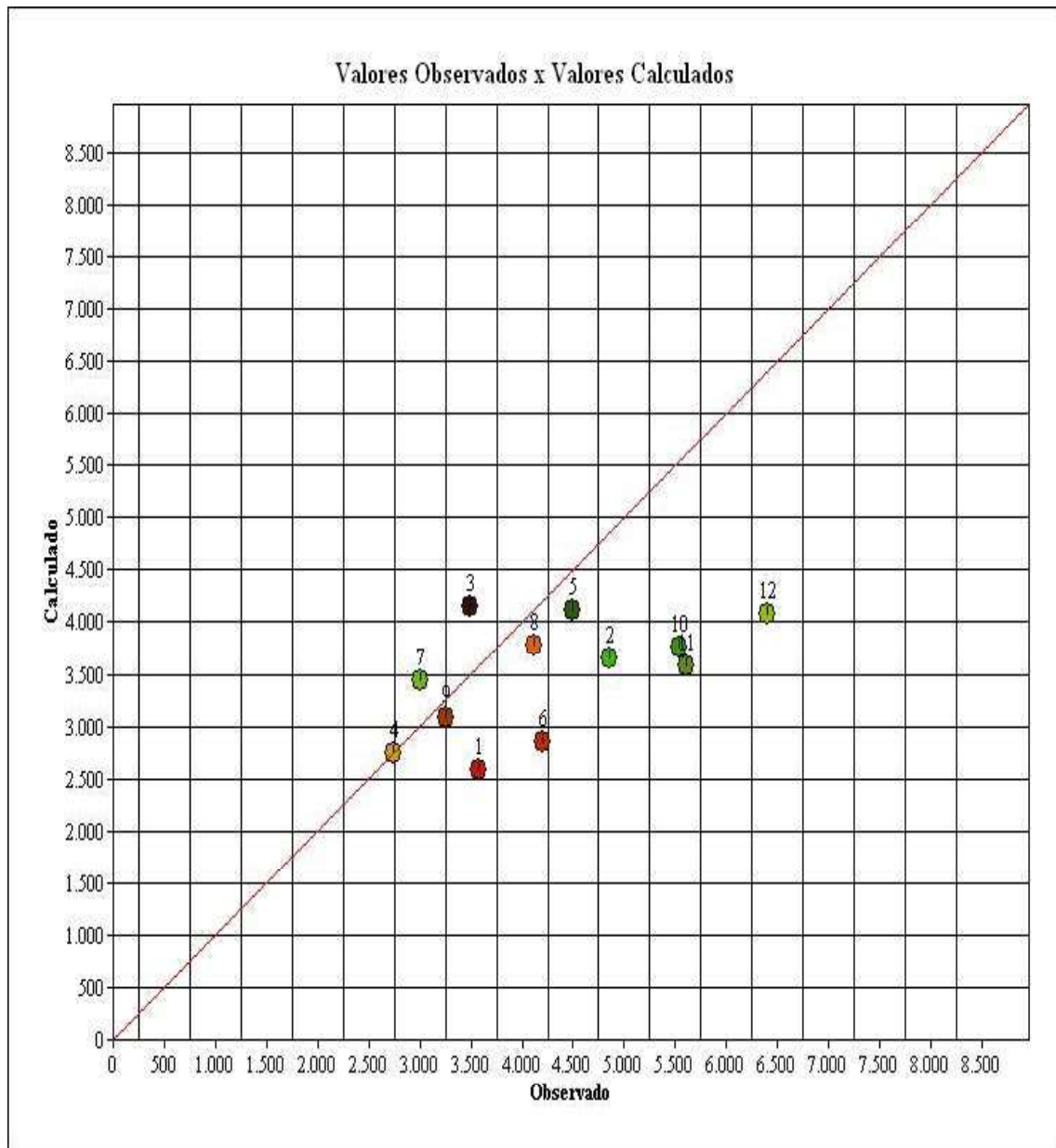
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	0,01
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 19 Estado de Conservação E- REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Duque de Caxias,63	3.581,63	2.585,98	0,7220
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Evaristo Veiga ,190	4.852,94	3.655,05	0,7532
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Evaristo Veiga ,192	3.488,76	4.146,95	1,1887
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Evaristo Veiga ,199	2.736,00	2.739,05	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Evaristo Veiga ,200	4.500,00	4.115,01	0,9144
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua João Caetano ,153	4.200,00	2.842,07	0,6767
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Pedro Américo ,254	3.008,57	3.443,31	1,1445
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Teixeira de Freitas ,88	4.125,00	3.772,10	0,9144
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Visconde de Farias ,189	3.250,00	3.089,44	0,9506
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Visconde de Farias ,199	5.542,11	3.750,24	0,6767
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Xavier de Toledo ,89	5.611,76	3.575,14	0,6371
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Xavier de Toledo ,89	6.400,00	4.077,31	0,6371

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.581,63	2.585,98
2	4.852,94	3.655,05
3	3.488,76	4.146,95
4	2.736,00	2.739,05
5	4.500,00	4.115,01
6	4.200,00	2.842,07
7	3.008,57	3.443,31
8	4.125,00	3.772,10
9	3.250,00	3.089,44
10	5.542,11	3.750,24
11	5.611,76	3.575,14
12	6.400,00	4.077,31

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Teixeira de Freitas 76 apartamento nº 31 Campo Grande SANTOS - SP **Data :** 29/06/2018

Cliente : Rua Teixeira de Freitas

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 103,96

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.274,73

Desvio Padrão : 1.145,85

- 30% : 2.992,31

+ 30% : 5.557,15

Coefficiente de Variação : 26,8100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.482,64

Desvio Padrão : 548,71

- 30% : 2.437,85

+ 30% : 4.527,43

Coefficiente de Variação : 15,7600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.482,64

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.482,64000

VALOR TOTAL (R\$): 362.055,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.266,74

INTERVALO MÍNMO : 3.266,74

INTERVALO MÁXIMO : 3.698,54

INTERVALO MÁXIMO : 3.698,54

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°