

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - SP

0016710-68.2017.8.26.0562

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, tendo como Requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CLAUDIA VALERIA** e Requerido **PETRONIO DE SOUSA BRANDÃO FILHO E OUTRO**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para Venda do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDO DA MATRÍCULA Nº 28.155 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS – SP (doc. à fls. 35/39 dos Autos).

Identificação do Imóvel: O apartamento nº 11, localizado no 1º andar do Condomínio Edifício Cláudia Valéria, situado à Rua Governador Pedro de Toledo nº 9, possuindo área bruta de 188,00m². Contendo as seguintes peças e acomodações privativas: vestíbulo, living, 3 dormitórios, 2 banheiros sociais, copa-cozinha, área de serviço, w.c. e dormitório de empregada, confrontando pela frente com a área livre de frente do terreno, pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o edifício com a correspondente área lateral livre do terreno, pelo lado direito com a correspondente área lateral livre do terreno e área de reentrância livre do terreno, pelos fundos com hall social, poço do elevador, hall de serviço e apartamento nº12 e ainda área livre de reentrância do terreno, correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 5,277934% do terreno do condomínio e demais coisas de uso comum a todos os condôminos; O terreno se acha descrito na respectiva especificação condominial.

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 27 de Junho de 2018 à 11h00min acompanhado:

Requerido: Sr. Petronio de Souza Brandão Filho

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua Governador Pedro de Toledo nº 9, apartamento nº 11, localizado no 1º andar do Condomínio Edifício Claudia Valeria, Boqueirão, Santos/SP, CEP: 11045-551.



4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada de todos os principais Melhoramentos e Serviços Públicos como: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água, telefone, energia elétrica pública e domiciliar, com linhas de ônibus próximo ao local.

4.6. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CLAUDIA VALERIA

O Condomínio Edifício Claudia Valeria é constituído por 01 bloco, contendo térreo e 11 andares tipo, com 02 apartamentos por andar.

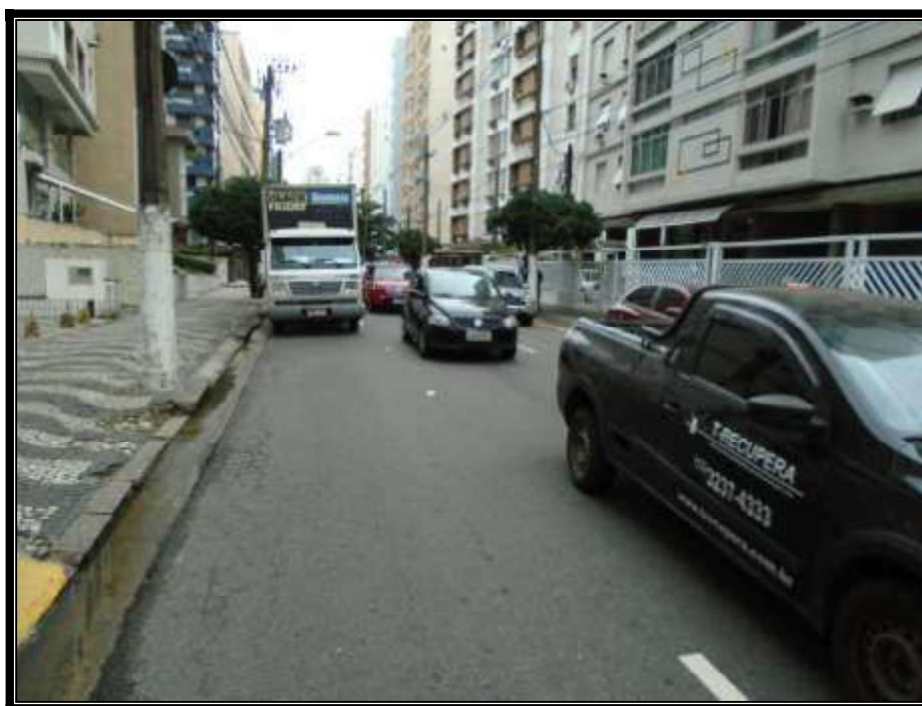
Possui portaria 24 horas, serviço de limpeza e 02 (dois) elevadores.

Condomínio em torno de R\$ 1.700,00 (Mil e setecentos reais) por mês.

O apartamento possui 01 vaga de garagem.



Vista do Edifício Claudia Valeria



Via de acesso Rua Gov. Pedro de Toledo.

4.7. DO APARTAMENTO

O apartamento nº 11 do Condomínio Edifício Claudia Valeria, situado na Rua Governador Pedro de Toledo nº 9, localizado no 1º andar com 188,00m² de área bruta.

4.7.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 11

O apartamento nº 11, localizado no 1º andar do Condomínio Edifício Claudia Valéria, situado à Rua Governador Pedro de Toledo nº 09, possui 01 sala de estar, 03 dormitórios sendo 01 suíte, 01 banheiro social, 01 lavabo, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 dormitório de empregada e 01 wc empregada.

4.7.2. TIPO DE ACABAMENTO NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamentos do Apartamento são os seguintes:

Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Sala de Estar	01	Carpete Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Dormitório	03	Carpete Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro	02	Cerâmico	Azulejo	Forro de Gesso
Lavabo	01	Cerâmico	Azulejo	Forro de Gesso
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Área de Serviço	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Dormitório de empregada	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
WC Empregada	01	Cerâmico	Azulejo	Forro de Gesso

4.7.3. TIPO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

O Hall de entrada do térreo possui revestimento em pedra.

4.8. TIPO DE ACABAMENTO DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As fachadas são revestidas parte em pastilha, parte em cerâmica e parte em pintura.

4.9. IDADE DA CONSTRUÇÃO

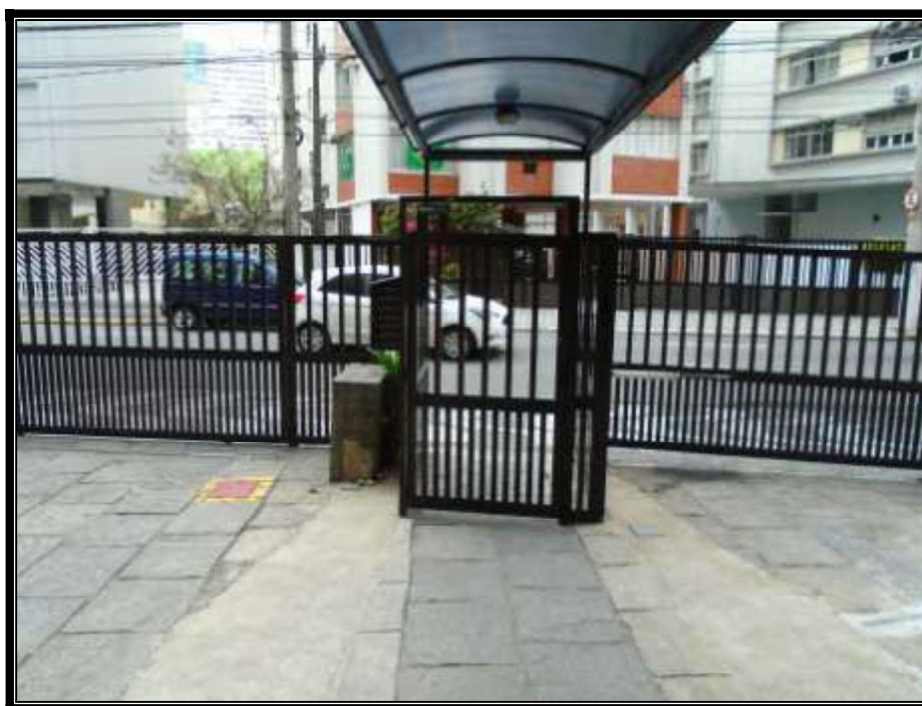
Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 37 anos em regular estado de conservação.

4.10. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.10.1. EDIFÍCIO CLÁUDIA VALERIA



Vista parcial da Fachada do Edifício Cláudia Valéria.



Vista parcial do Hall de entrada.

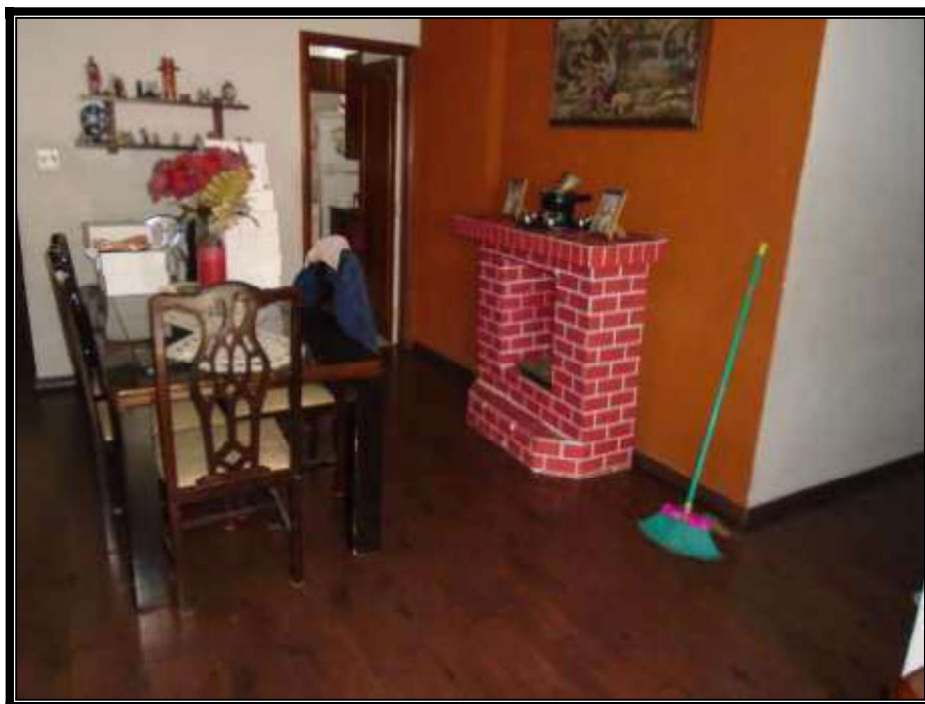


Vista parcial da identificação.

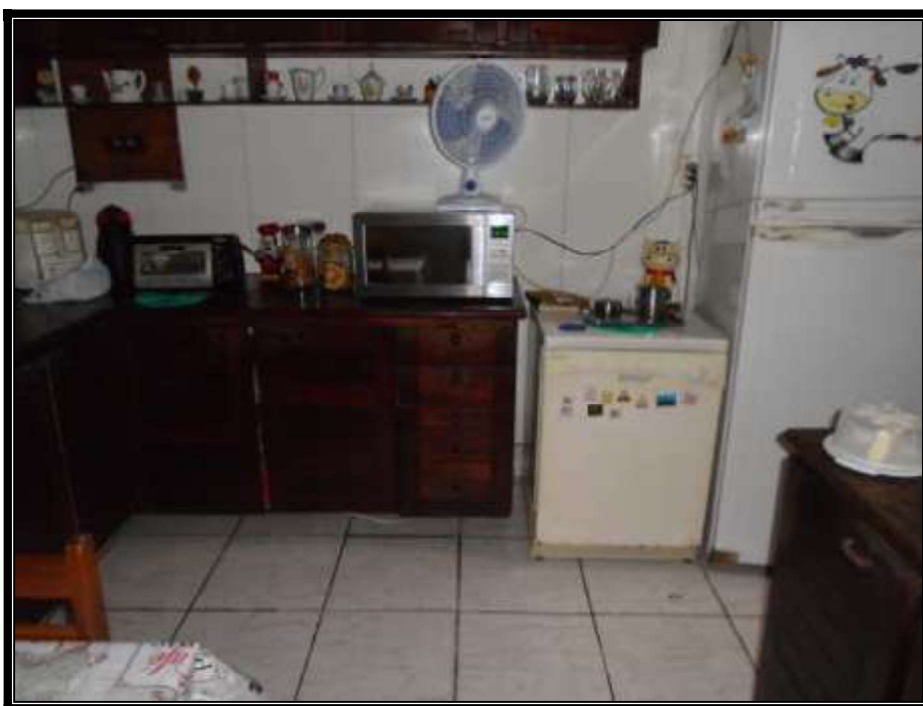
4.10.2. APARTAMENTO Nº 11



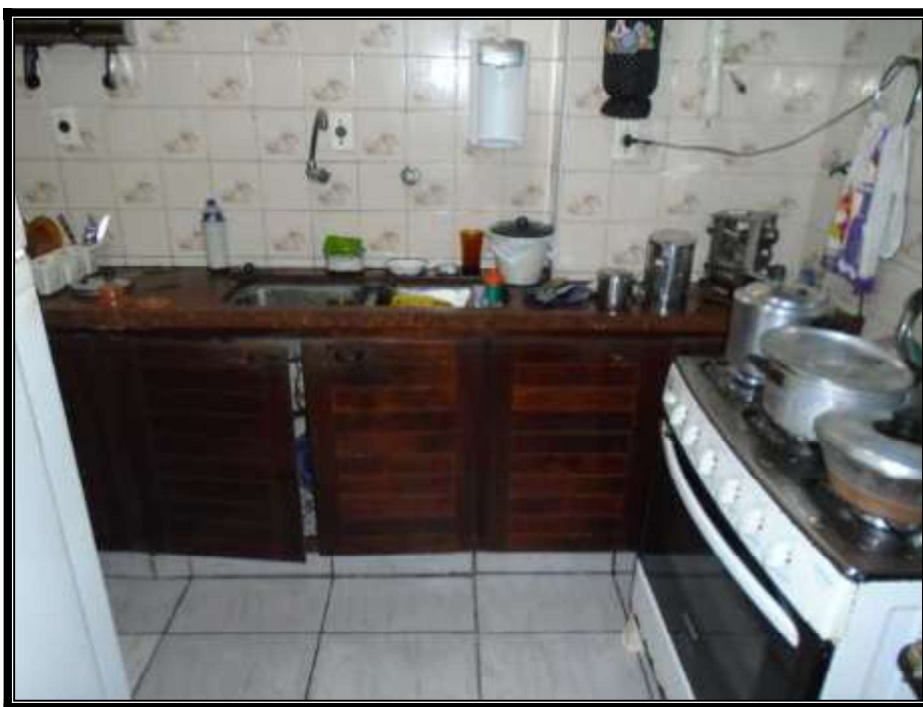
Vista parcial da sala de estar.



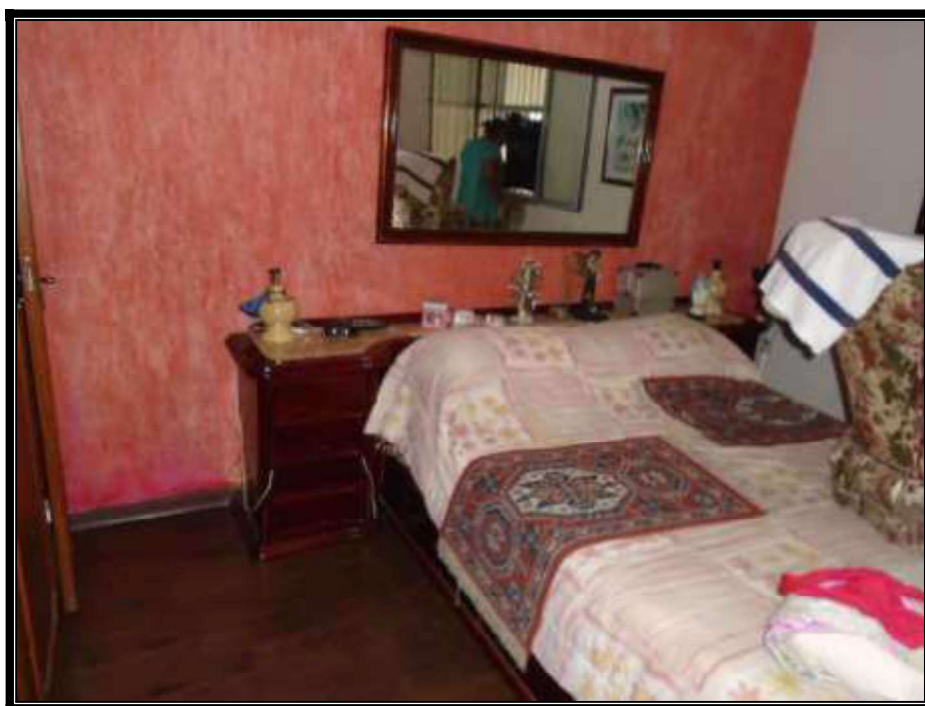
Vista parcial da sala de estar.



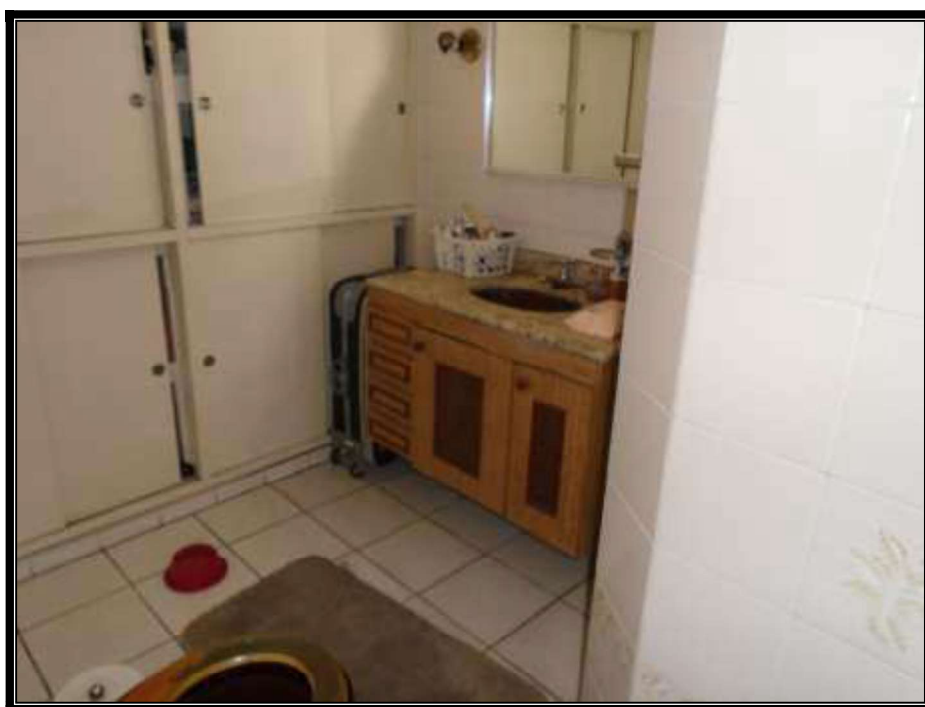
Vista parcial da cozinha.



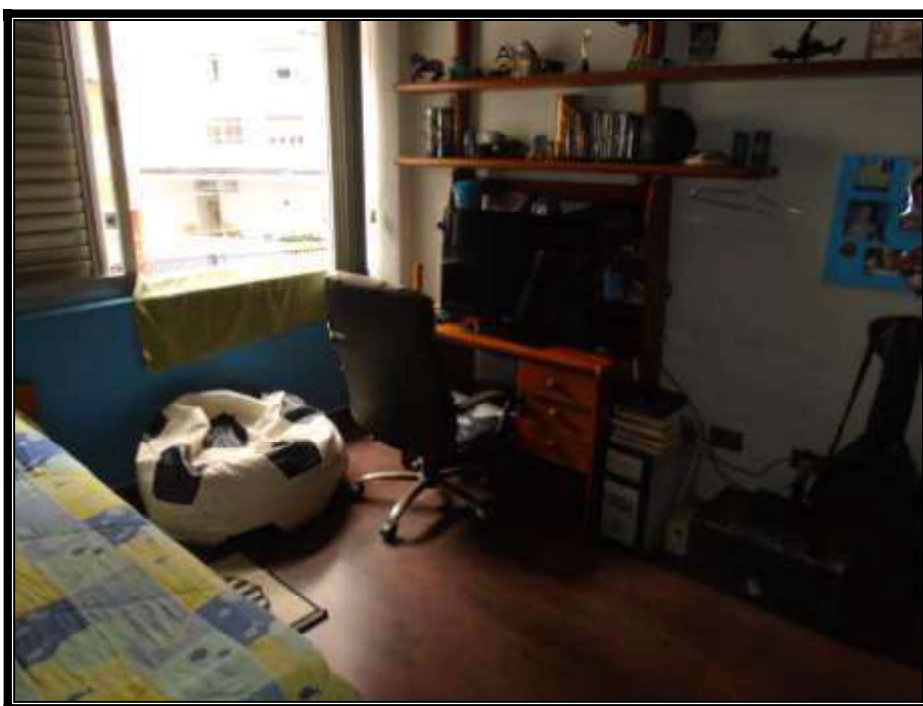
Vista parcial da cozinha.



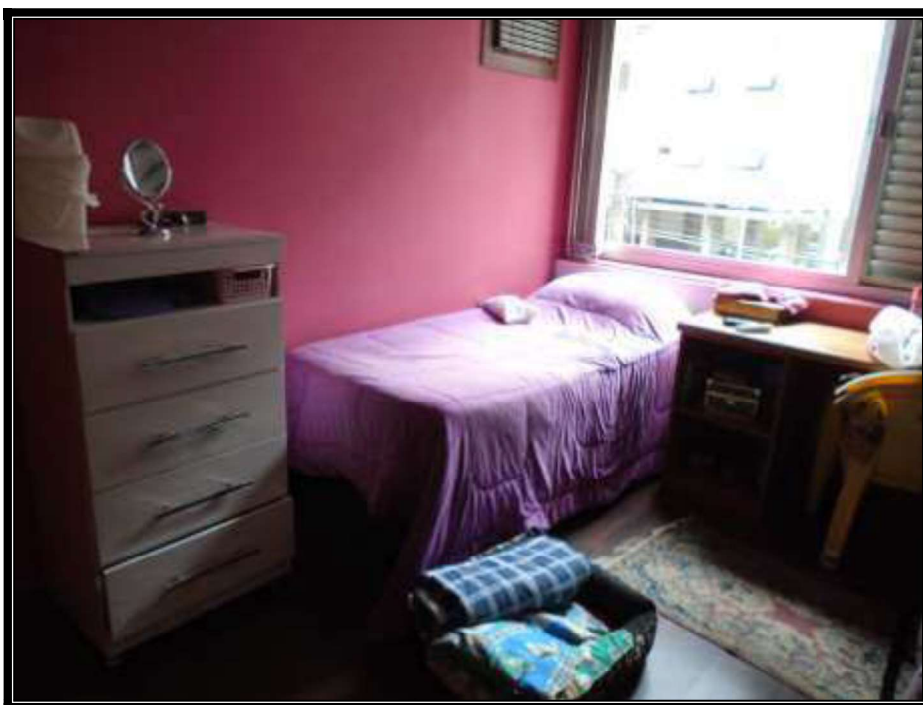
Vista parcial do dormitório da suíte.



Vista parcial do banheiro da suíte.



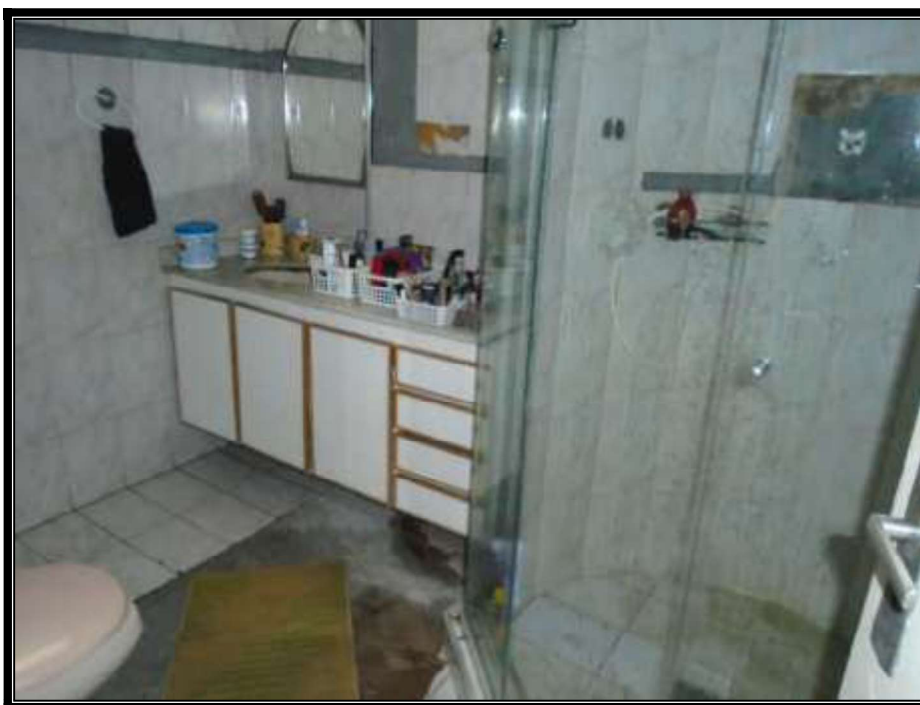
Vista parcial do dormitório.



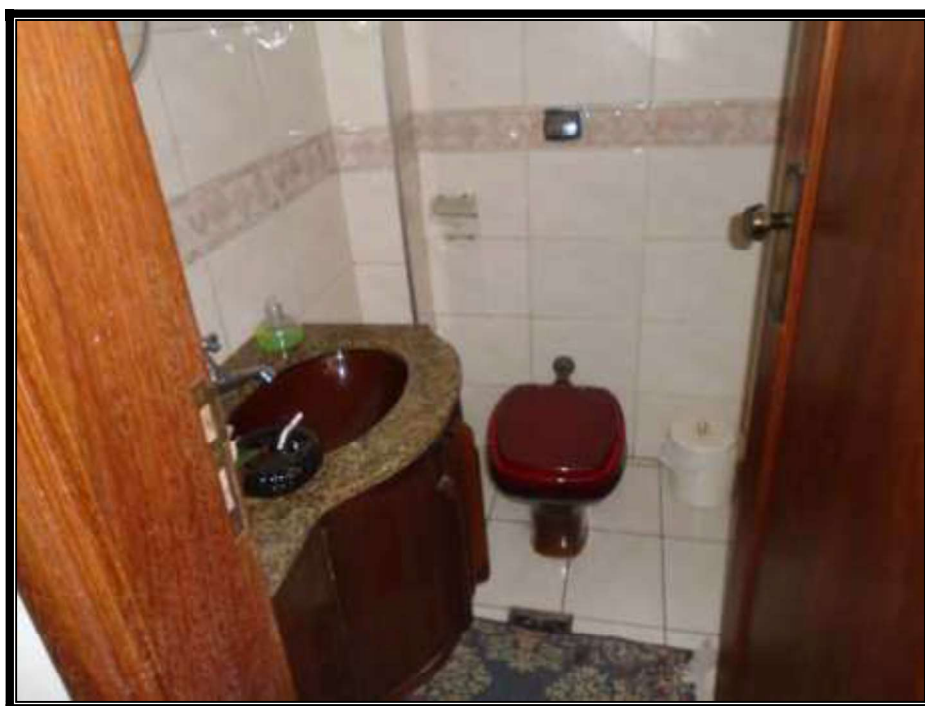
Vista parcial do dormitório.



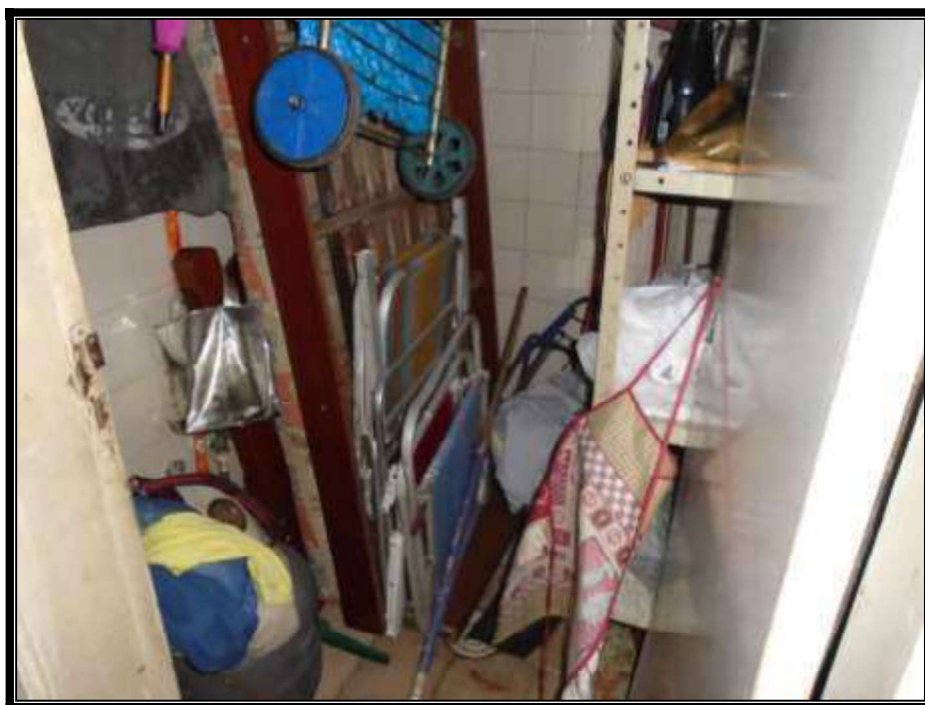
Vista parcial do dormitório de empregada.



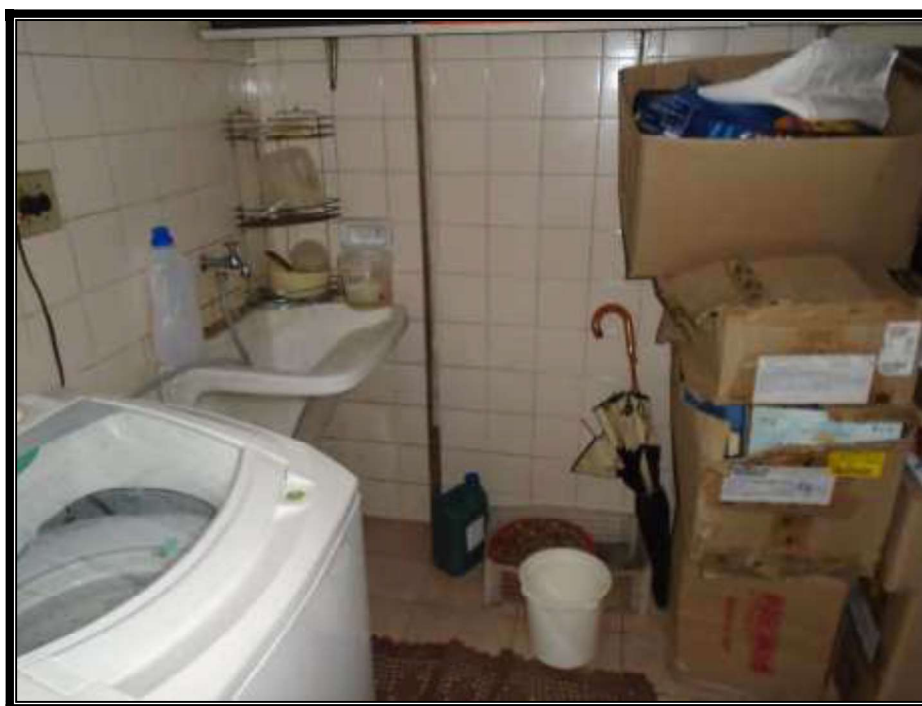
Vista parcial do banheiro.



Vista parcial do lavabo.



Vista parcial do WC empregada.



Vista parcial da área de serviço.

5. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE: 2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape.

5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo **“Apartamento Padrão Médio c/ Elevador”** item 1.3.3.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. lr (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	1,260	1,470	1,680	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460	60	20%
1.3.4 Padrão Superior c/ elev.		2,172	2,406	2,640	60	20%	
1.3.5 Padrão Fino		2,652	3,066	3,480	50	20%	
1.3.6 Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%		
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	0,972	1,206	1,440	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	1,200	1,410	1,620	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	1,632	1,836	2,040	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	1,872	2,046	2,220	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
	2.1.6 Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%	
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
2.2.4 Padrão Superior		1,872	-	-	80	20%	
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 3.341,59/m²** (três mil, trezentos e quarenta e um reais e cinquenta e nove centavos), o metro quadrado de construção útil para a venda.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.2. VALOR DO IMÓVEL

5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$Vi = Ac \times Vu \text{ onde}$$

$$Vi = \text{Valor do Imóvel}$$

$$Au = \text{Área útil} = 188,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor Básico Unitário} = \text{R\$ } 3.341,59/\text{m}^2$$

O Estado de conservação do Imóvel foi considerado regular.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Substituindo em teremos:

$$Vi = 188,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.341,59/\text{m}^2$$

$$Vi = \text{R\$ } 628.218,92 \text{ ou em números redondos:}$$

Vi = R\$ 630.000,00

(Seiscentos e trinta mil reais).

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 630.000,00 (Seiscentos e trinta mil reais)**, para a data-base de Julho de 2018.

Valor de Mercado = R\$ 630.000,00 (Seiscentos e trinta mil reais)

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 21 (vinte e uma) folhas escritas de um só lado, Anexos com Croqui de Localização e Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 10 de Julho de 2018

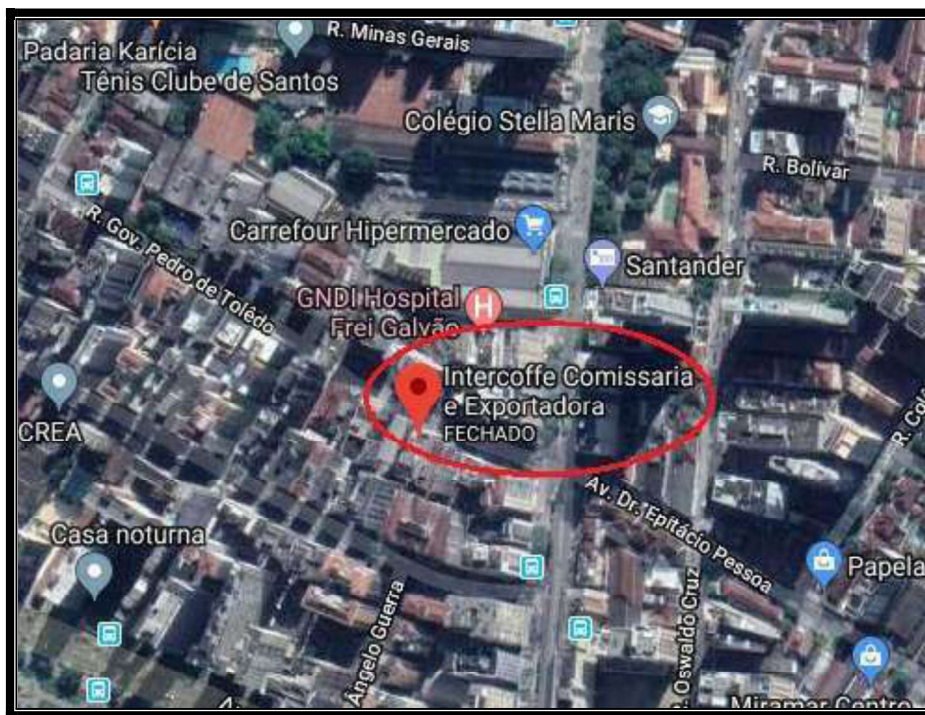
LUIZ FILIPE SANTIAGO

CREA nº 506.209.0430-D

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014

ANEXO I
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA**DESCRIÇÃO :** Apartamento Ed. Claudia Valéria**DATA :** 04/07/2018**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFICÓRIA :** 0,7**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

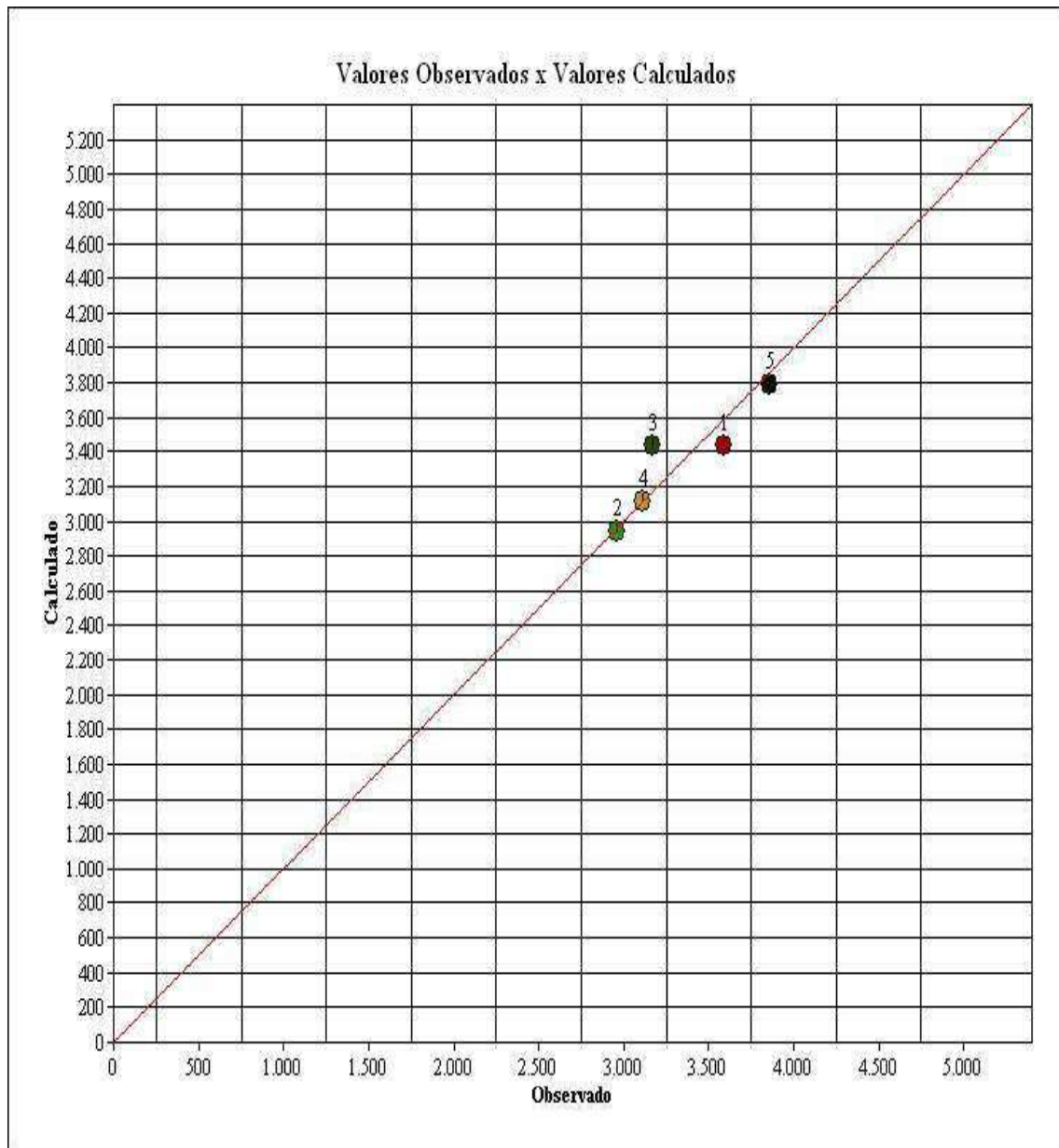
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 37 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Gov. Pedro de Toledo ,12	3.586,96	3.431,52	0,9567
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Gov. Pedro de Toledo ,135	2.957,14	2.939,78	0,9941
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Gov. Pedro de Toledo ,26	3.165,52	3.434,62	1,0850
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Gov. Pedro de Toledo ,9	3.111,70	3.111,70	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Gov. Pedro de Toledo ,90	3.857,14	3.790,31	0,9827

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.586,96	3.431,52
2	2.957,14	2.939,78
3	3.165,52	3.434,62
4	3.111,70	3.111,70
5	3.857,14	3.790,31

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Gov. Pedro de Toledo 9 Cond. Ed. Claudia Valena Boqueirão Data : 04/07/2018

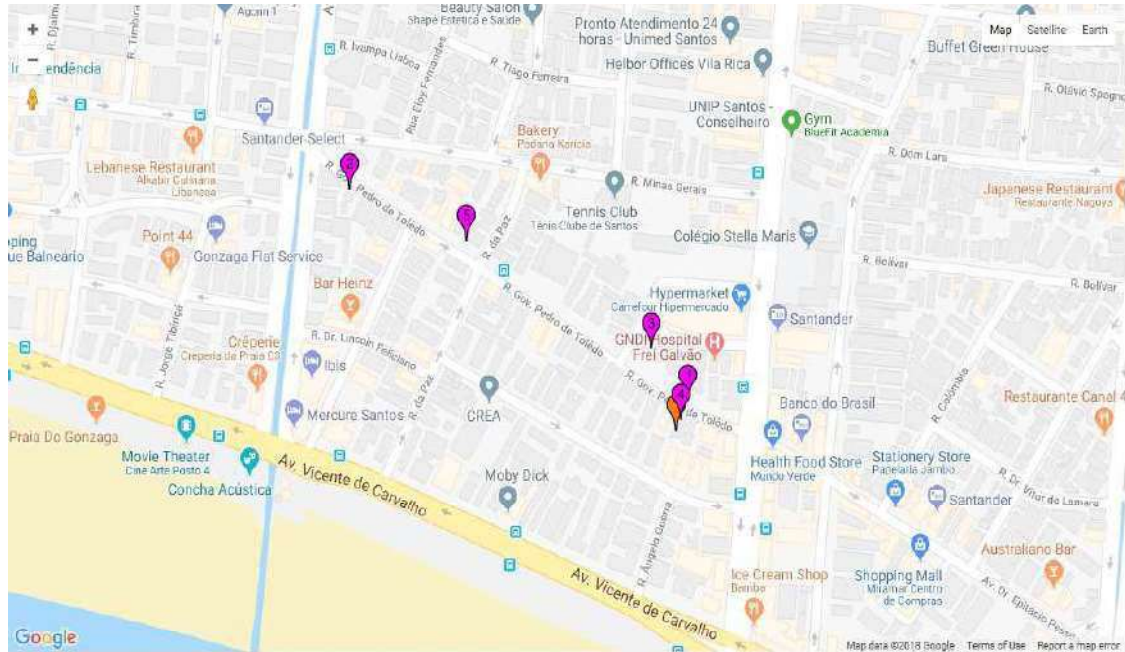
Cliente : Luiz Felipe Santiago

Área terreno m² : 2.000,00

Edificação m² : 188,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.335,69

Desvio Padrão : 373,32

- 30% : 2.334,98

+ 30% : 4.336,40

Coefficiente de Variação : 11,1900

VALORES HOMOGENEZADOS

Média Unitários : 3.341,59

Desvio Padrão : 328,78

- 30% : 2.339,11

+ 30% : 4.344,06

Coefficiente de Variação : 9,8400

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 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\$): 3.341,59

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.341,59000

VALOR TOTAL (R\$) : 628.218,92

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.116,19

INTERVALO MÍNIMO : 3.116,18

INTERVALO MÁXIMO : 3.566,99

INTERVALO MÁXIMO : 3.567,00

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gov. Pedro de Toledo NÚMERO : 12
 COMP.: Ed. Brumas BAIRRO : Boqueirão 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,630 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 138,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 138,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Rosangela

TELEFONE : (19)-99753998

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-155,43	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.586,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.431,00
		VARIAÇÃO : 0,95

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 04/07/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gov. Pedro de Toledo NÚMERO : 135
 COMP.: Ed. Morumbi BAIRRO : Boqueirão 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,596 DADE : 35 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 : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 1 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\$) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Eduardo

TELEFONE : (13)-3289859

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.957,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -17,37	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.939,63
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 04/07/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gov. Pedro de Toledo NÚMERO : 26
 COMP.: Ed. Araçatuba BAIRRO : Boqueirão CIDADE : SANTOS - 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,527 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 145,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 145,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 5 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\$) : 510.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Judith

TELEFONE : (13)-30211389

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.165,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	269,10	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.434,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,08
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 04/07/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gov. Pedro de Toledo NÚMERO : 9
 COMP.: Cond. Ed. Claudia ValerBAIRRO : Boqueirão CIDADE: SANTOS - 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,591 DADE : 37 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 188,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 188,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 3 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Proprietária Sra. Priscila

TELEFONE : (11)-98383644

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.111,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.111,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2018 às 17:24, sob o número WST518702467828. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016710-68.2017.8.26.0562 e código 24DE202.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 04/07/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gov. Pedro de Toledo NÚMERO : 90
 COMP.: BAIRRO : Boqueirão 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA :
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,606 IDADE : 36 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 : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 1 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\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Ricardo

TELEFONE : (11)-97140388

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-66,83	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.857,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.790,00
		VARIAÇÃO : 0,98%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2018 às 17:24, sob o número WST518702467828. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016710-68.2017.8.26.0562 e código 24DE202.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 04/07/2018

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

