

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

1017580-96.2017.8.26.0562

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial na **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, tendo como Requerente **BEST CENTER VALE DO PARAIBA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** e Requerido **AMERICAN HOUSE COMERCIO DE COLCHÕES LTDA-ME**, 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.

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10137898-98.2018.8.26.0562 e código 26895BAG.

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 20.041 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS – SP (doc. às fls. 112/114 dos Autos).

Imóvel: O apartamento nº 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do prédio da Rua Gaspar Ricardo nº 56, composto de terraço, três dormitórios, sala, copa, cozinha, banheiro completo, lavanderia, área de serviço com tanque e WC de empregada, contendo área construída de 155,50 m², a área útil de 95,00 m², correspondendo-lhe uma parte ideal na totalidade do terreno, equivalente a 71,88 m², confrontando na frente com a área de recuo da fachada voltada para a Rua Gaspar Ricardo, de um lado com a área lateral de recuo e circulação, na divisa com o prédio nº 58, de José Augusto de Castro ou sucessores, de outro lado com a área lateral de recuo e circulação, na divisa com o imóvel de propriedade de Santos & Cia. ou sucessores, e nos fundos com o apartamento nº12, escadaria e hall do pavimento, por onde tem entrada, estando o terreno descrito na especificação codominial arquivada neste cartório.

Cadastro: 64.017.013.001

4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

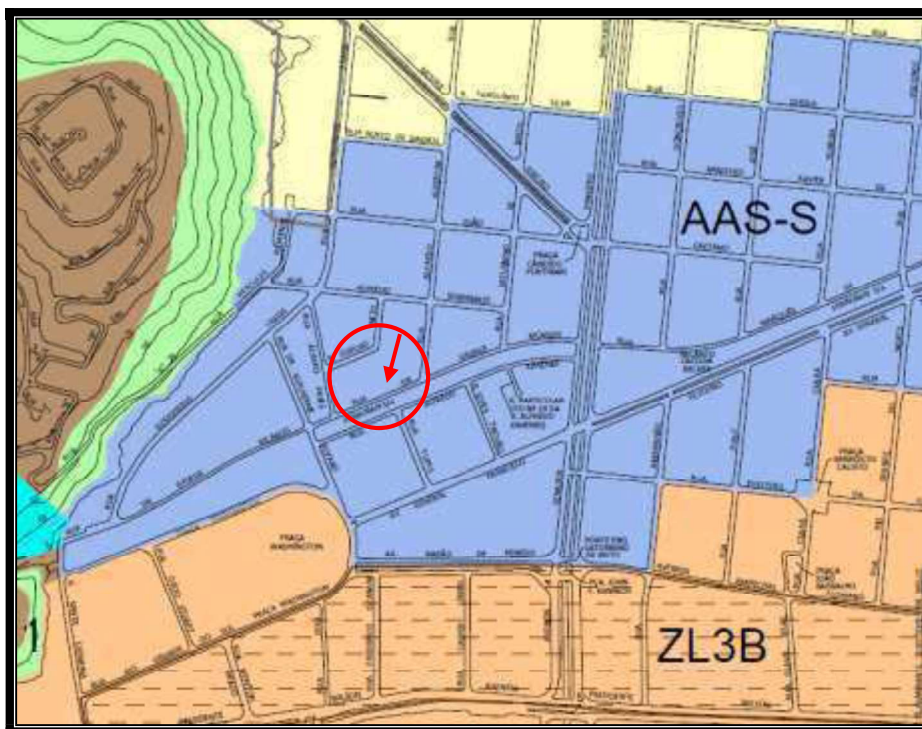
A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada de todos os principais Melhoramentos e Serviços Públicos como: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água, telefone, energia elétrica pública e domiciliar, com linhas de ônibus próximo ao local.

4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista residencial, comercial e de serviços.

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 730/11 da Prefeitura de Santos, o imóvel está situado em Zona AAS-S – Área de Adensamento Sustentável Sul.



4.6. EDIFÍCIO

O Edifício possui térreo e 03 pavimentos tipo, com o total de 06 unidades autônomas. Não possui elevador, apenas serviço de limpeza.

Condomínio em torno de R\$ 400,00 (Quatrocentos reais).



Vista parcial do edifício.

4.7. DO APARTAMENTO

Apartamento nº 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do prédio da Rua Gaspar Ricardo nº 56, contendo área construída de 155,50 m², a área útil de 95,00 m², correspondendo-lhe uma parte ideal na totalidade do terreno, equivalente a 71,88 m.

4.7.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 11

O apartamento nº 11, localizado no Edifício, situado a Rua Doutor Gaspar Ricardo nº56, possui 01 sala de estar, 03 dormitórios, 01 banheiro, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 dormitório de empregada e 01 WC de 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	Cerâmica	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Dormitório	03	Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro	01	Cerâmica	Azulejo	Pintura em Látex
Cozinha	01	Cerâmica	Azulejo	Pintura em Látex
Área de serviço	01	Caco Cerâmico	½ Azulejo ½ Pintura em látex	Pintura em Látex
Dormitório de Empregada	01	Cerâmica	½ Azulejo ½ Pintura em látex	Pintura em Látex
WC Empregada	01	Cerâmica	Azulejo	Pintura em Látex

4.7.3. TIPO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

O Hall do térreo é revestido, parte em cerâmica e parte em caco cerâmico.

Hall dos andares é revestido em granilite.

4.8. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As fachadas são revestidas em pastilha.

4.9. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 50 anos em regular estado de conservação.

4.10. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

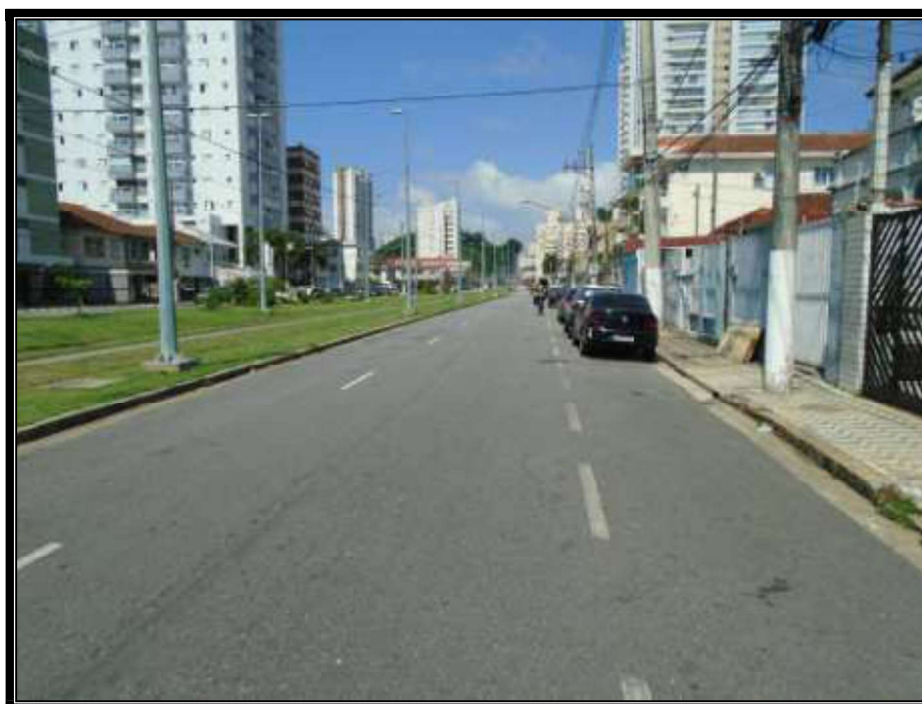
4.10.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Rua Doutor Gaspar Ricardo.



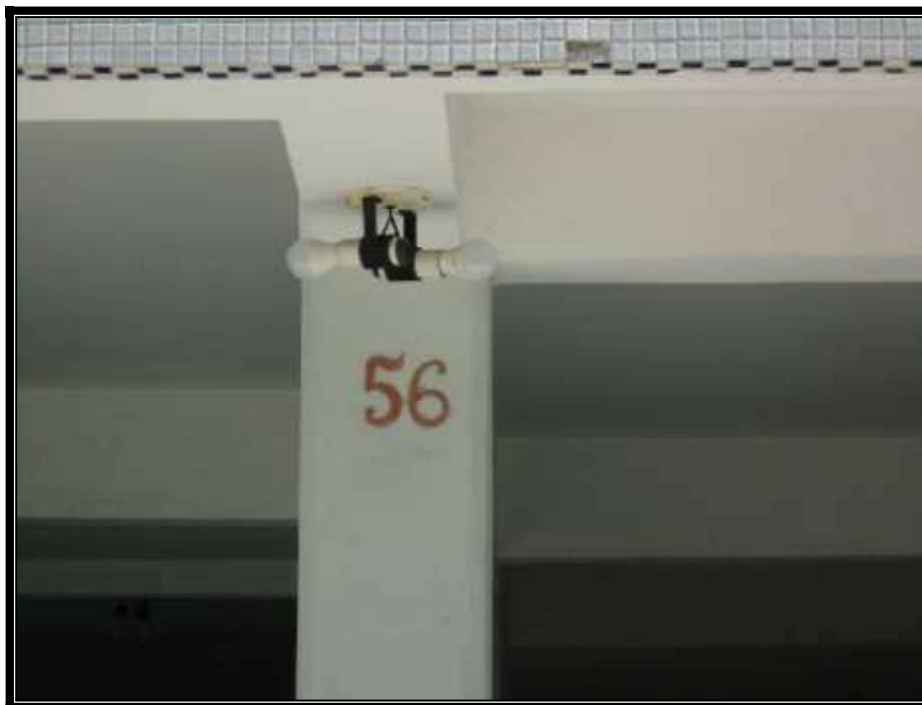
Via de acesso: Rua Doutor Gaspar Ricardo.



Via de acesso: Rua Doutor Gaspar Ricardo.

Este documento é uma reprodução fiel do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10137898-98.2018.8.26.0562 e código 2685BAG.

4.10.2. CONDOMÍNIO – ÁREA COMUM



Identificação.

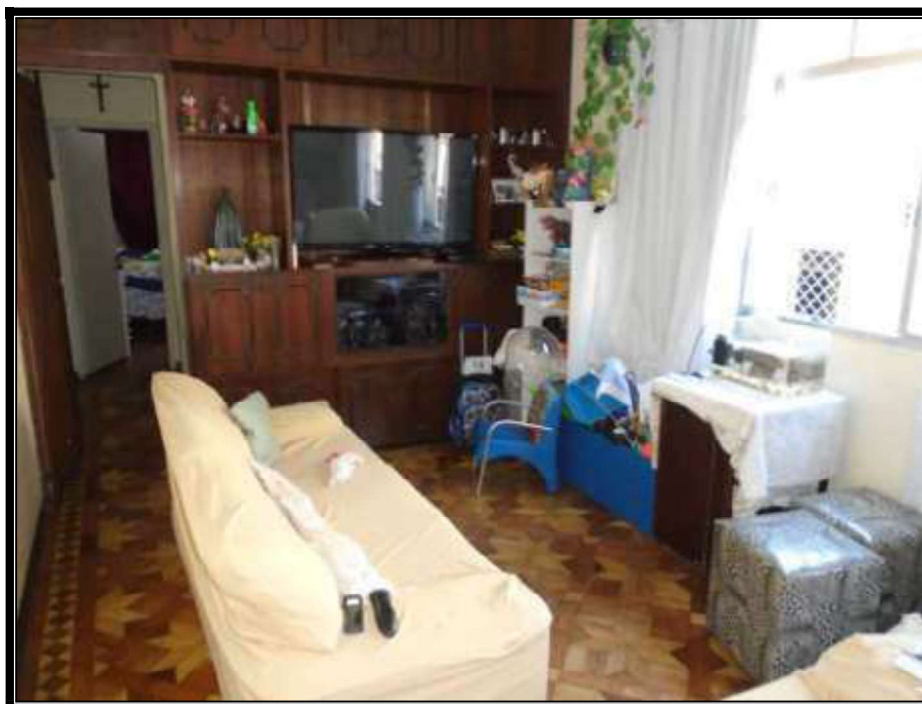


Vista parcial do estacionamento.

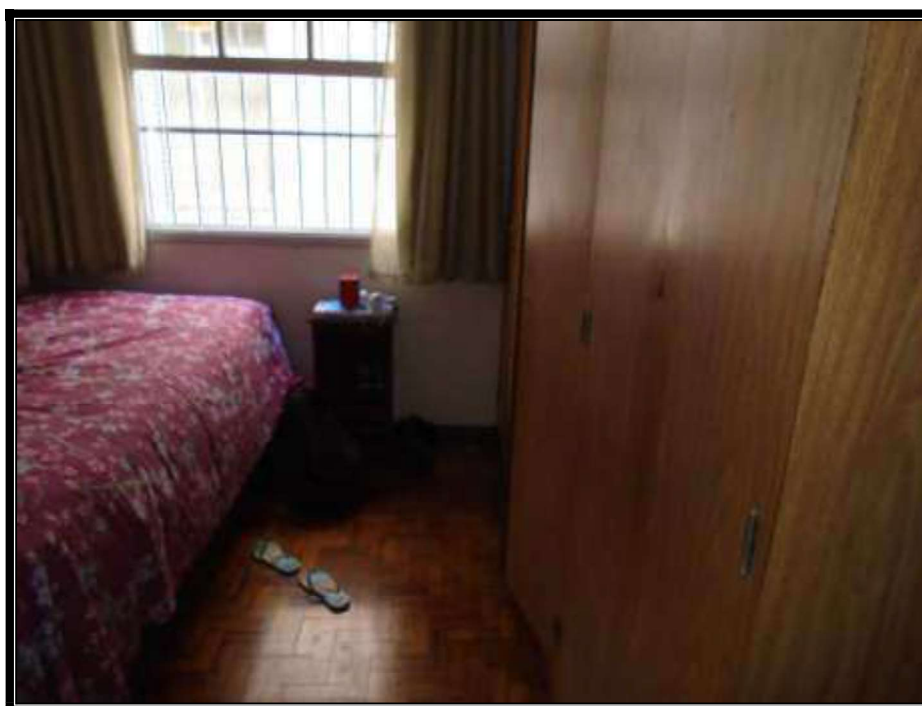


Vista parcial do estacionamento.

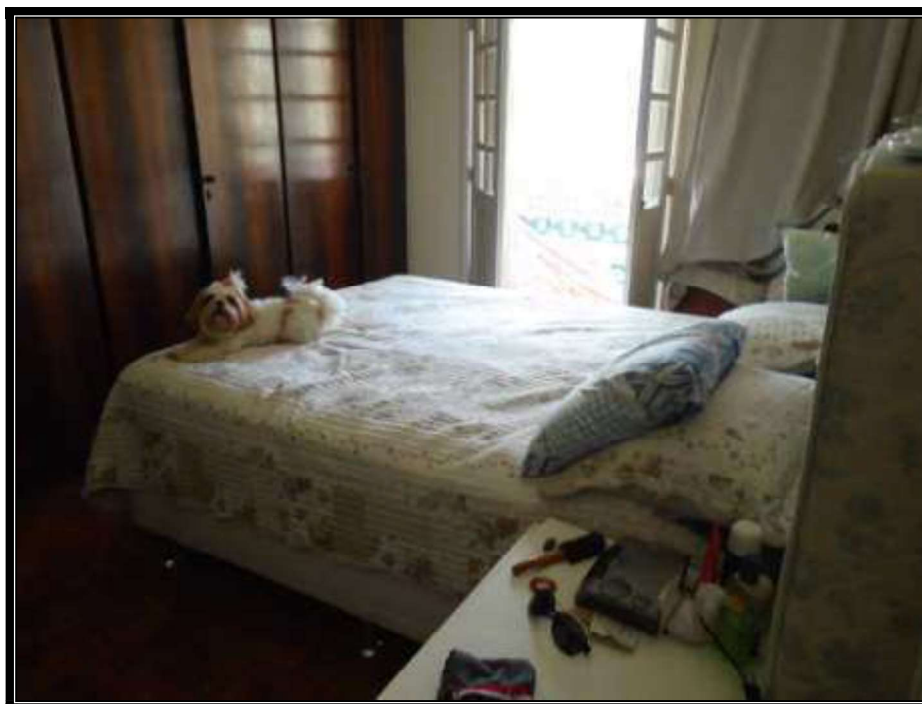
4.10.3. – APARTAMENTO Nº 11



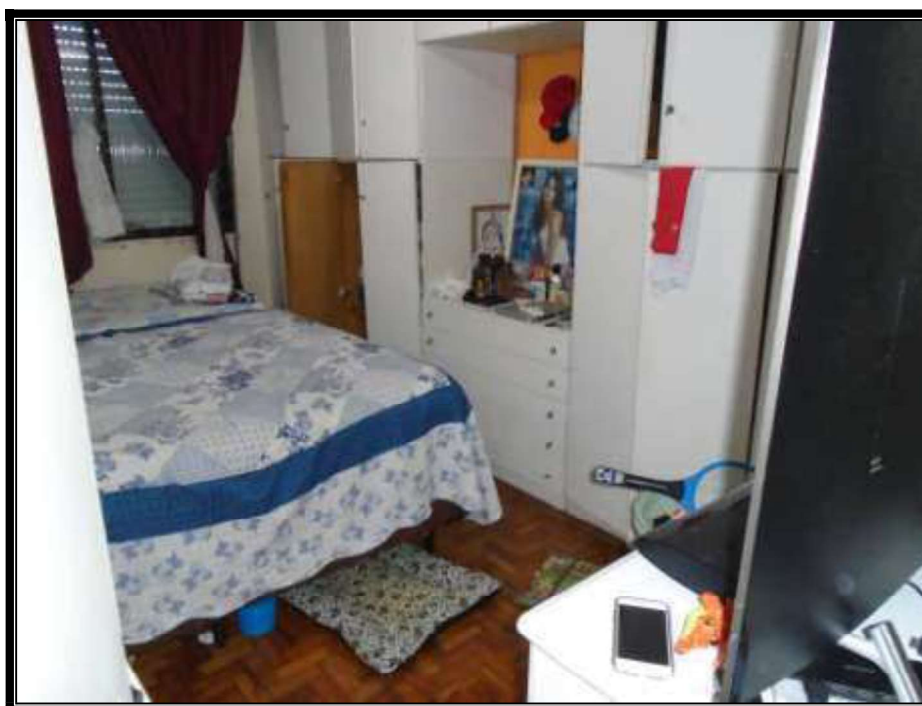
Vista parcial da sala de estar.



Vista parcial do dormitório.



Vista parcial do dormitório.



Vista parcial do dormitório.



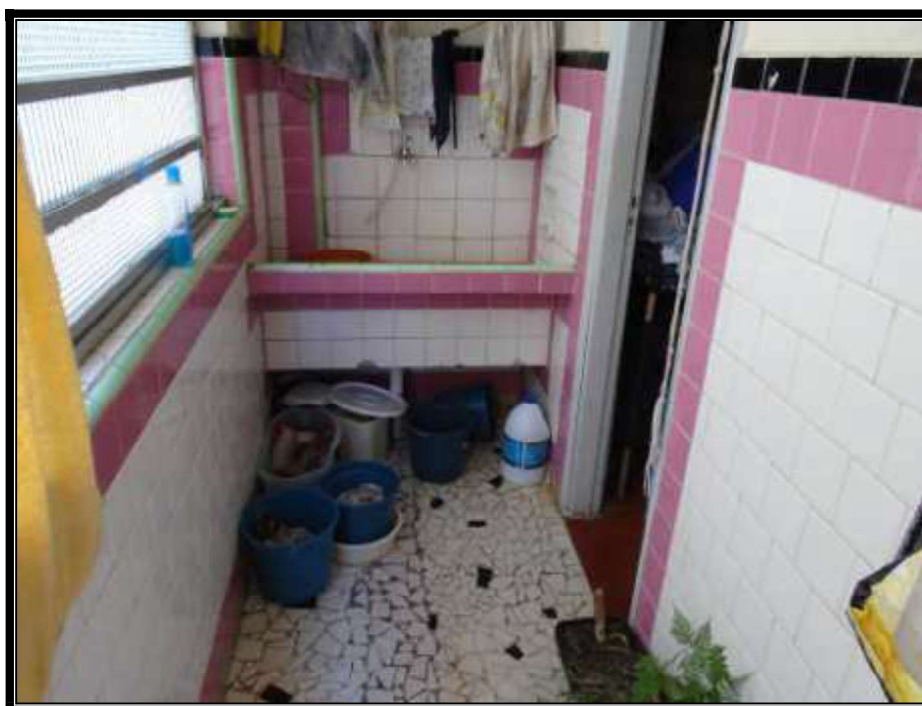
Vista parcial da cozinha.



Vista parcial da cozinha.



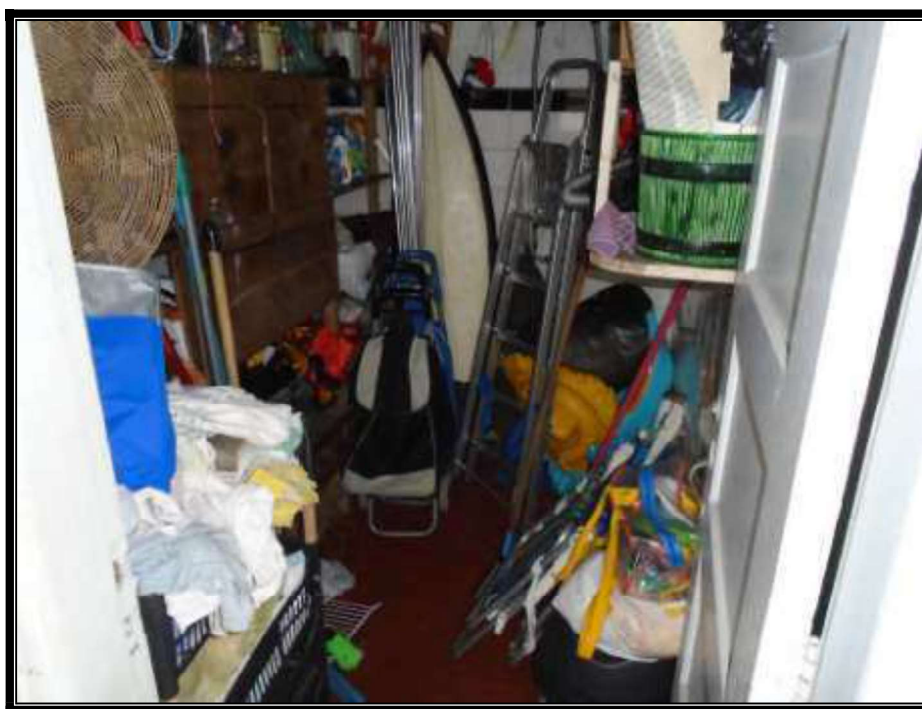
Vista parcial da área de serviço.



Vista parcial da área de serviço.



Vista parcial do WC de empregada.



Vista parcial do dormitório de empregada.

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 Médio s/ elevador”** item 1.3.3.

Classe	Grupo/Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de valores		
			Y=LI	Y=Méd	Y=LS
1. Residencial	1.1. Casas	1.1.1. Padrão Econômico	Abaixo de 0,77		
		1.1.2. Padrão Simples	0,78	0,91	1,04
		1.1.3. Padrão Médio	1,05	1,30	1,55
		1.1.4. Padrão Superior	1,56	1,58	1,60
		1.1.5. Padrão Fino	1,61	2,05	2,51
		1.1.6. Padrão Luxo	Acima de 2,52		
	1.2. Sobreposta	1.2.1. Padrão Médio	1,23	1,37	1,51
		1.2.2. Padrão Superior	1,52	1,84	2,16
		1.2.3. Padrão Fino	Acima de 2,17		
	1.3. Apartamentos	1.3.1. Padrão Econômico	Abaixo de 0,89		
		1.3.2. Padrão Simples s/elev.	0,90	0,96	1,02
		1.3.2. Padrão Simples c/elev.	Abaixo de 1,26		
		1.3.3. Padrão Médio s/elev.	Acima de 1,03		
		1.3.3. Padrão Médio c/elev.	1,27	1,51	1,75
		1.3.4. Padrão Superior	1,76	1,79	1,82
1.3.5. Padrão Fino		1,83	2,32	2,81	
2. Comercial Serviços Industrial	2.1. Escritórios	1.3.6. Padrão Luxo	Abaixo de 2,82		
		2.1.1. Padrão Econômico	Acima de 0,82		
		2.1.2. Padrão Simples s/elev.	0,83	0,92	1,01
		2.1.2. Padrão Simples c/elev.	Abaixo de 1,37		
		2.1.3. Padrão Médio s/elev.	Acima de 1,02		
	2.1.3. Padrão Médio c/elev.	1,38	1,52	1,66	
	2.1.4. Padrão Superior	1,67	1,69	1,71	
	2.1.5. Padrão Fino	Acima de 1,72			
	2.2. Galpão	2.2.1. Padrão Econômico	Abaixo de 0,52		
		2.2.2. Padrão Simples	0,53	0,60	0,67
2.2.3. Padrão Médio		0,68	1,23	1,78	
2.2.4. Padrão Superior		Acima de 1,79			

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 avalianda, 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\$ 3.699,24/m²** (três mil, seiscentos e noventa e nove reais e vinte e quatro 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

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$V_i = A_c \times V_u \text{ onde}$$

$$V_i = \text{Valor do Imóvel}$$

$$A_u = \text{Área das construções} = 95,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor Básico Unitário} = \text{R\$ } 3.699,24/\text{m}^2$$

O Estado de conservação do Imóvel foi considerado regular.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Substituindo em teremos:

$$V_i = 95 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.699,24/\text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 351.427,80 \text{ ou em números redondos:}$$

$$\mathbf{V_i = R\$ 350.000,00}$$

(Trezentos e cinquenta mil reais).

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), para a data-base de Janeiro de 2019.**

Valor de Mercado = R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 20 (vinte) 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, 01 de Fevereiro de 2019.

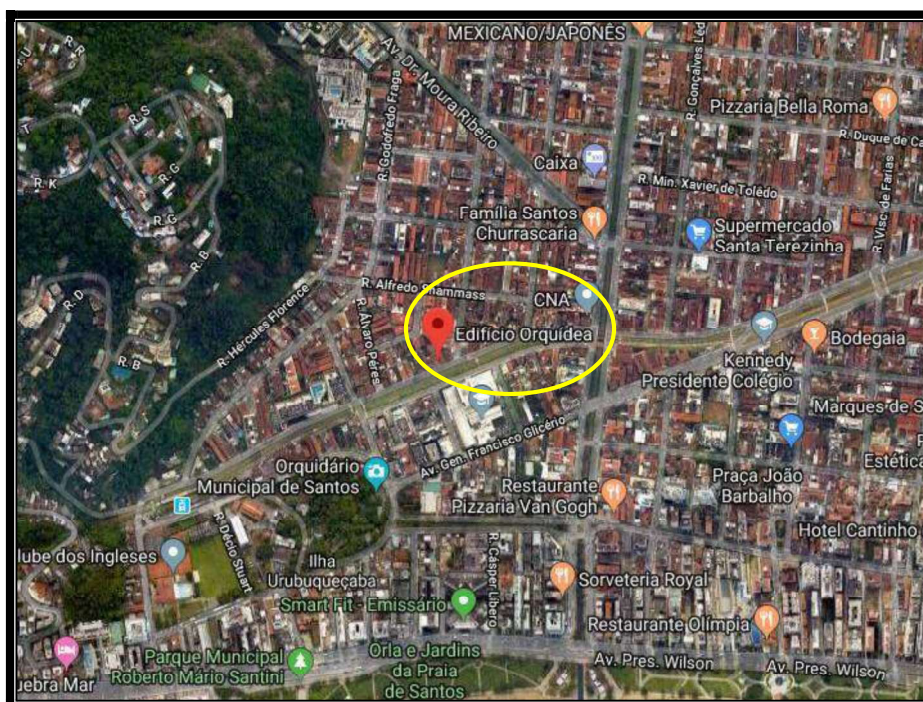
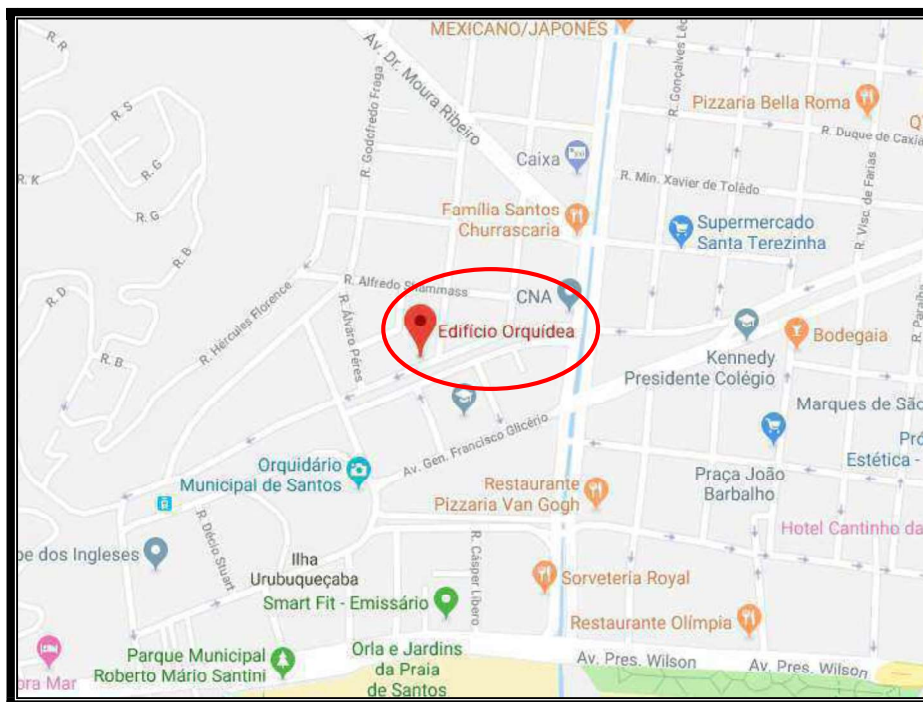
LUIZ FILIPE SANTIAGO

CREA nº 506.209.0430-D

Pós Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cívicas – 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 ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Ed. da R. Dr. Gaspar Ricardo

DATA : 01/02/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,7

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 50 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio s/ elev. (+)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

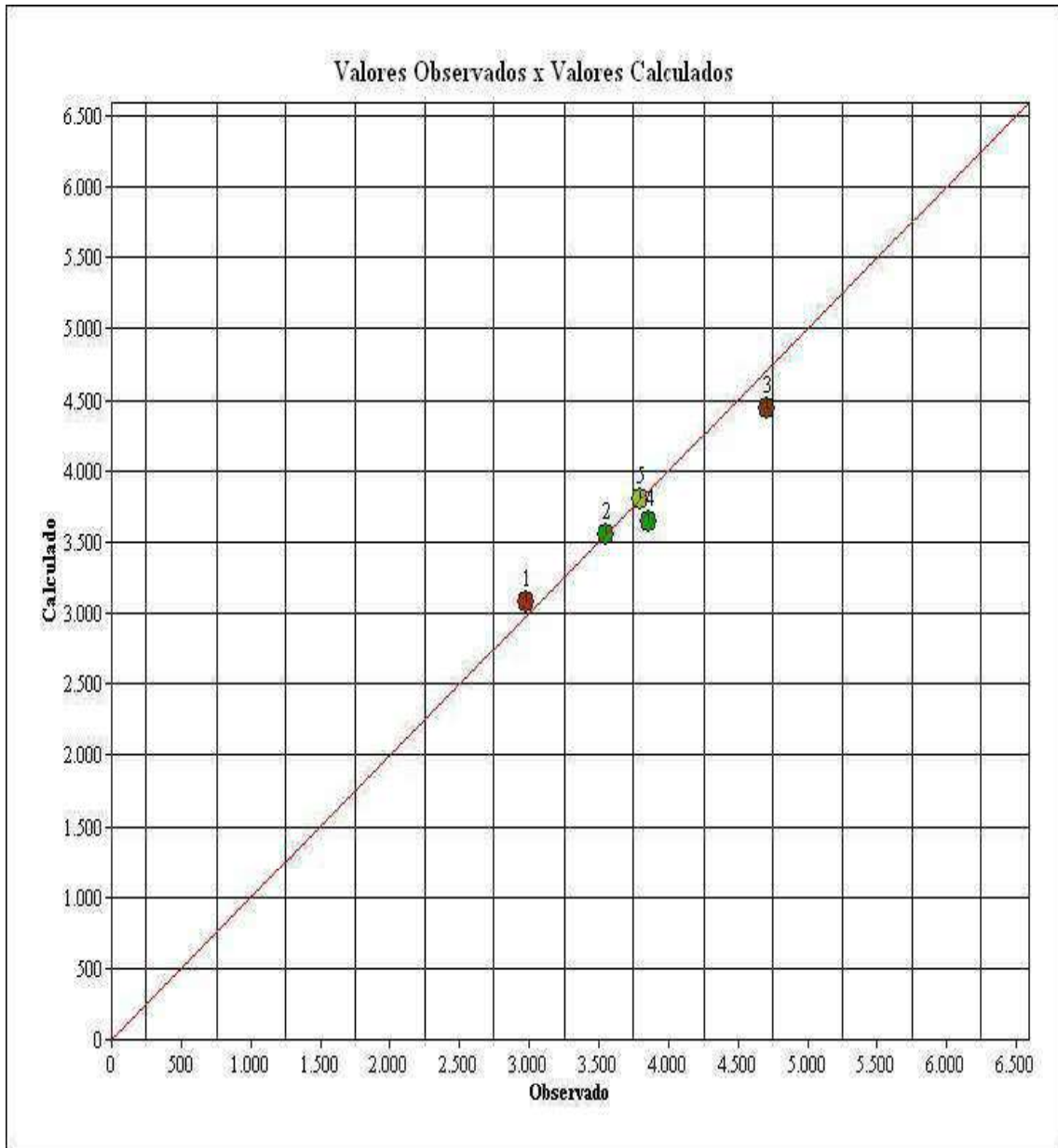
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Coelho Neto ,01	2.976,92	3.073,45	1,0324
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Godofredo Fraga ,153	3.552,63	3.552,63	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Godofredo Fraga ,165	4.707,81	4.439,75	0,9431
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Godofredo Fraga ,183	3.857,14	3.637,53	0,9431
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Saturnino de Brito ,319	3.792,86	3.792,86	1,0000

Este documento é uma reprodução não autorizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013388-98.2017.8.26.0462 e código 269558.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.976,92	3.073,45
2	3.552,63	3.552,63
3	4.707,81	4.439,75
4	3.857,14	3.637,53
5	3.792,86	3.792,86

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Dr. Gaspar Ricardo 56 Marapé SANTOS - SP Data : 01/02/2019

Cliente : Luiz Filipe Santiago

Área terreno m² : 250,00

Edificação m² : 95,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.777,47

Desvio Padrão : 625,21

- 30% : 2.644,23

+ 30% : 4.910,71

Coefficiente de Variação : 16,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.699,24

Desvio Padrão : 493,47

- 30% : 2.589,47

+ 30% : 4.809,02

Coefficiente de Variação : 13,3400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas 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 refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore 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\$): 3.699,24

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.699,24000

VALOR TOTAL (R\$) : 351.427,80

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.360,93

INTERVALO MÍNIMO : 3.360,93

INTERVALO MÁXIMO : 4.037,55

INTERVALO MÁXIMO : 4.037,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é uma cópia digitalizada e não deve ser utilizado para fins legais. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013586-98.2018.8.26.0562 e código 2685BAG.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é um arquivo digital. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013386-98.2018.8.26.0562 e código 2685B-A7.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/02/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coelho Neto NÚMERO : 01
 COMP.: Ed. Jandaia BAIRRO : Marapé 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: 250,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,100 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,367 DADE : 51 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 130,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 130,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 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\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI L Á R I A :

CONTATO : Corretor Sr. Wilson

TELEFONE : (13)-332735

O B S E R V A Ç Ã O :
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 :	96,53	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.976
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.073
		VARIAÇÃO : 1,03

Este documento é de propriedade da empresa GeoAvaliarPro e não pode ser reproduzido ou divulgado sem a autorização expressa da empresa. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013986-96.2018.8.26.0562 e código 2685B-A7.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 01/02/2019

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/02/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Godofredo Braga NÚMERO : 153
 COMP.: Ed. Na riqueza Medina BAIRRO : Marapé 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: 250,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,100 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,384 DADE : 50 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 : 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\$) : 375.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI L Á R I A :

CONTATO : Corretor Sr. Wilson TELEFONE : (13)-332735

O B S E R V A Ç Ã O :
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 :	3.552,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	3.552,00
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 de propriedade da empresa GeoAvaliarPro e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da empresa. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013986-96.2018.8.26.0562 e código 2685B-A7.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 01/02/2019

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/02/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Godofredo Braga NÚMERO : 165
 COMP.: Ed. Itá BAIRRO : Marapé 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: 250,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,100 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,418 IDADE : 48 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,41 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 73,41

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 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\$) : 384.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Nevasca

TELEFONE : (13)-320229

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 :	-268,05	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.707,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.439,00
		VARIAÇÃO : 0,94

Este documento é de caráter informativo e não constitui oferta de produto ou serviço. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013986-96.2018.8.26.0562 e código 2685BAG.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 01/02/2019

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/02/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Godofredo Braga NÚMERO : 183
 COMP.: Ed. Dona Julia BAIRRO : Marapé 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: 250,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,100 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,418 IDADE : 48 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 70,00

EDIFÍCIO

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

FA T O R E S A D I C I O N A I S

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Secretária Sra. Tainara TELEFONE : (13)-334990

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 : 3.857,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -219,62	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.637,38
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,94
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é de propriedade da empresa GeoAvaliarPro e não pode ser reproduzido ou divulgado sem a autorização expressa da empresa. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013986-96.2018.8.26.0562 e código 2685BAG.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 01/02/2019

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/02/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Saturnino de Brito NÚMERO : 319
 COMP.: BAIRRO : Marapé 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: 250,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,100 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,384 DADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 70,00

EDIFÍCIO

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

FA T O R E S A D I C I O N A I S

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Péricles

TELEFONE : (13)-330703

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 :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.792,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.792,00
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é de propriedade da empresa GeoAvaliarPro e não pode ser reproduzido ou divulgado sem a autorização expressa da empresa. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013986-96.2018.8.26.0562 e código 2685B-A7.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 01/02/2019

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1