

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

Processo nº 0013231-04.2016.8.26.0562

Reqte: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EDMUR P ALONSO FILHO

Reqdo: EDIANELBE ALMEIDA CAVALCANTI E OUTRO

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU A29516-7, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou no seguinte:

L A U D O

- PRELIMINARES

- **Objetivo do Trabalho:** Avaliação do valor de bem imóvel, de uso residencial, localizado em zona urbana, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, num mercado vigente."
- **Requerente:** Condomínio Edifício Edmur P Alonso Filho
- **Requerido:** Edianelbe Almeida Cavalcanti e outro
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar os seguintes bens: **Apartamento de nº 81**, sito a Rua Olavo de Paula Borges, 47, bairro Ponta da Praia, Município de Santos, conforme consta na matrícula nº 49.346 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.
- **Informações complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa-fé, sendo confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não integrarem o objeto do estudo.

II - INTRODUÇÃO

- **Prescrição normativas:** O presente laudo atende às seguintes normas:
 - “Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais” **NBR - 14653-1**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
 - “Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos” **NBR - 14653-2**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
 - “Normas para Avaliação de Imóveis” do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

- **Metodologia:** Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário, no desenvolvimento da apresentação da questão, o fará com objetividade. Para a determinação do valor unitário de imóveis na região do avaliando, será utilizado o **Método Comparativo Direto**, a partir da coleta de dados do mercado imobiliário. Consiste tal metodologia, basicamente, na determinação do valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outros semelhantes.

- **Ferramenta utilizada:** **Tratamento por Fatores por meio do *software* “GeoAvaliar Pro”**. Para os dados de mercados coletados será utilizado o tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos cálculos, aplicando-se fatores numéricos e critérios.

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos passíveis de comparação segura. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os elementos semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de homogeneização quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Os valores serão calculados para o mês de **NOVEMBRO de 2018.**

III - DESENVOLVIMENTO

Nesta parte do estudo se descreve sobre as características, individualização, aspectos, vistoria, e bem como o resumo dos cálculos de avaliação de cada imóvel. Desse modo, veja-se a caracterização da região:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano;
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer;
 - Infraestrutura: A região é servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgotos, rede de

4
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 16:39, sob o número WSTS18704108663. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013231-04.2016.8.26.0562 e código 335077D.

iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia;

- Equipamentos comunitários: É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, bancos, equipamentos de lazer, etc.
- Localização: Quadra fiscal nº 52, setor fiscal nº 79, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Coronel Pedro Arbues, Rua Maria Máximo e Rua Adolfo Lutz.
- Zona: ZO - Zona da Orla conforme Lei Complementar 1006/18.

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano;
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer;
 - Formato do terreno: Polígono retangular;
 - Esquina: Sim;
 - Classificação do imóvel: Residencial;
 - Padrão construtivo: padrão médio com elevador;
 - Estado de Conservação: Regular

- Descritivo do imóvel: "Apartamento 81 localizado no 8º andar do Residencial Edmur P Alonso Filho, contendo sala, cozinha, três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, área de serviços e dependência completa de serviço". Possui 102,73m² de área útil, área comum de 19,44m², totalizando uma área de 122,17m². pertencendo-lhe fração ideal de 2,64% do terreno. Matriculado sob nº 49.346 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.
- Idade aparente: 25 anos.

A classificação do imóvel e o padrão construtivo é baseado na publicação do IBAPE/SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP".

▪ Vistoria:

Foram obtidas as fotografias externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno. Não foi possível adentrar o imóvel, porém com informações fornecidas de pelo zelador, Sr. Moacir, o apartamento encontra-se em estado "regular" de conservação.



Figura 1: A seta amarela indica a localização do objeto da avaliação.



Figura 2: Vista geral do Residencial Edmur P Alonso Filho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 16:39, sob o número WSTS18704108663 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013231-04.2016.8.26.0562 e código 335077D



Figura 3: Vista da Rua Olavo de Paula Borges, sentido Rua Adolfo Lutz.



Figura 4: Vista da Rua Olavo de Paula Borges, sentido Rua Coronel Pedro Arbues.



Figura 5: Vista do acesso social.



Figura 6: Garagem, parcial.

IV - AVALIAÇÃO

Após pesquisa imobiliária na região e cálculos de homogeneização (anexo), concluiu-se, para o apartamento 12, o valor de mercado de:

$$\mathbf{VI = 494.207,32}$$

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

$$\mathbf{\underline{VI = 494.000,00}}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que os valores de mercado, correspondente aos imóveis:

Apartamento n° 81, localizado no Residencial
Edmur P Alonso Filho, situado à Rua Olavo de
Paula Borges - bairro Ponta da Praia,
Santos/SP é:

R\$ 494.000,00 (quatrocentos e noventa e quatro mil
reais)

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo em 11 (onze) folhas de papel, impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada, para todos os fins de direito.

Nestes Termos,

pede deferimento.

Santos, 27 de novembro de 2018.



Eduardo Lisboa Rosa
Arquiteto, CAU A29516-7/ IBAPE 1879

A P Ê N D I C E**RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

12

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/08/2018
 SEIOR: 78 QUADRA : 62 ÍNDICE DO LOCAL: 3.446,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Coronel Joaquim Montenegro NÚMERO : 81
 COMP.: 82 BARRO : Aparecida CIDADE: SANTO S - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,60 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 25,00 TOTAL M² : 139,60

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 3 W.C.: 5 QUARTO EMPREGADAS: 1 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\$) : 730.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE: (13)-997919

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -264,71	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.369,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.105,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,95
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é copiado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 16:39. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013231-04.2016.8.26.0562 e código 3350780.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/08/2018
 SEIOR: 78 QUADRA: 55 ÍNDICE DO LOCAL: 3.037,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Joaquim Montenegro NÚMERO : 111
 COMP.: 8º andar BARRO : Aparecida 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: 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 : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 220,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 220,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 3 W.C.: 5 QUARTO EMPREGADAS: 1 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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Ana

TELEFONE: (13)-32368088

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -78,11	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.863,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.785,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,97
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 16:39. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013231-04.2016.8.26.0562 e código 3350780.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/08/2018
 SEIOR: 78 QUADRA: 62 ÍNDICE DO LOCAL: 3.446,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Joaquim Montenegro NÚMERO : 73
 COMP.: 21 BARRO : Aparecida CIDADE: SANTO S - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,713 IDADE: 28 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 180,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 180,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 4 W.C.: 6 QUARTO EMPREGADAS: 1 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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Ana

TELEFONE: (13)-32368088

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -196,23	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.722,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.525,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,95
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/08/2018
 SEIOR: 78 QUADRA: 62 ÍNDICE DO LOCAL: 3.446,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Joaquim Montenegro NÚMERO : 81
 COMP.: 102 BARRO : Aparecida CIDADE: SANTO S - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 114,60 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 25,00 TOTAL M² : 139,60

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 3 W.C.: 5 QUARTO EMPREGADAS: 1 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\$) : 730.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Jacinto

TELEFONE: (11)-99305688

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -264,71	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.369,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.105,81
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,95
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/08/2018
 SETOR : 88 QUADRA : 01 ÍNDICE DO LOCAL : 3.446,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Joaquim Montenegro NÚMERO : 70
 COMP.: 4º andar BARRO : Ponta da Praia CIDADE : SANTO S - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 150,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 150,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 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\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE : (13)-997919

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -221,63	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.333,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.111,11
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,95
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é copiado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 16:39 sob o número WSTS18704108663. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013231-04.2016.8.26.0562 e código 3350780.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/11/2018
 SETOR : 88 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 3.352,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Roberto Sandall NÚMERO : sn
 COMP.: BARRO : Ponta da Praia 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: 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 : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 146,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 146,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : Bryan

TELEFONE : (13)-99713588

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-165,23	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.452,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.286,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,96
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é copiado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 16:39. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013231-04.2016.8.26.0562 e código 3350780.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/11/2018
 SETOR : 88 QUADRA : 05 ÍNDICE DO LOCAL : 3.352,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Roberto S and al NÚMERO : 128
 COMP.: 5º andar BAIRRO : Ponta da Praia CIDADE : SANTO S - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : Original FACE : Le ste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,555 DADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 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\$) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : Monica

TELEFONE : (13)-99753088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -190,01	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.120,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.929,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,96
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 16:39. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013231-04.2016.8.26.0562 e código 3350780.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2018
 SETOR : 89 QUADRA : 01 ÍNDICE DO LOCAL : 2.787,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Olavo de Paula Borges NÚMERO : 83
 COMP.: 21 BARRO : Ponta da Praia CIDADE : SANTO S - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,661 IDADE : 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Marcelo

TELEFONE : (13)-9911138

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -22,16	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.416,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.394,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2018
 SEI TOR : 89 QUADRA : 09 ÍNDICE DO LOCAL : 2.787,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Olavo de Paula Borges NÚMERO : 88
 COMP.: 52 BARRO : Ponta da Praia CIDADE : SANTO S - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : Original FACE : Le ste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,620 DADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 200,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 200,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 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\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Carmem

TELEFONE : (13)-98199588

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -16,36	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.983,64
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2018
 SETOR : 89 QUADRA : 03 ÍNDICE DO LOCAL : 2.678,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua República do Equador NÚMERO : 35
 COMP.: 31 BARRO : Ponta da Praia 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: 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 : Original FACE : Oeste

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. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 220,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 220,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Bezerra

TELEFONE : (13)-32613288

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 15,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.863,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.878,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Proc 0013231-04.2016**DATA :** 25/11/2018**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2018 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 1 PARCELA DE BENEFÍCIO 0,8**OBSERVAÇÃO :**

Vistoria interna não permitida

Estado de conservação adotado: Regular

FATORES

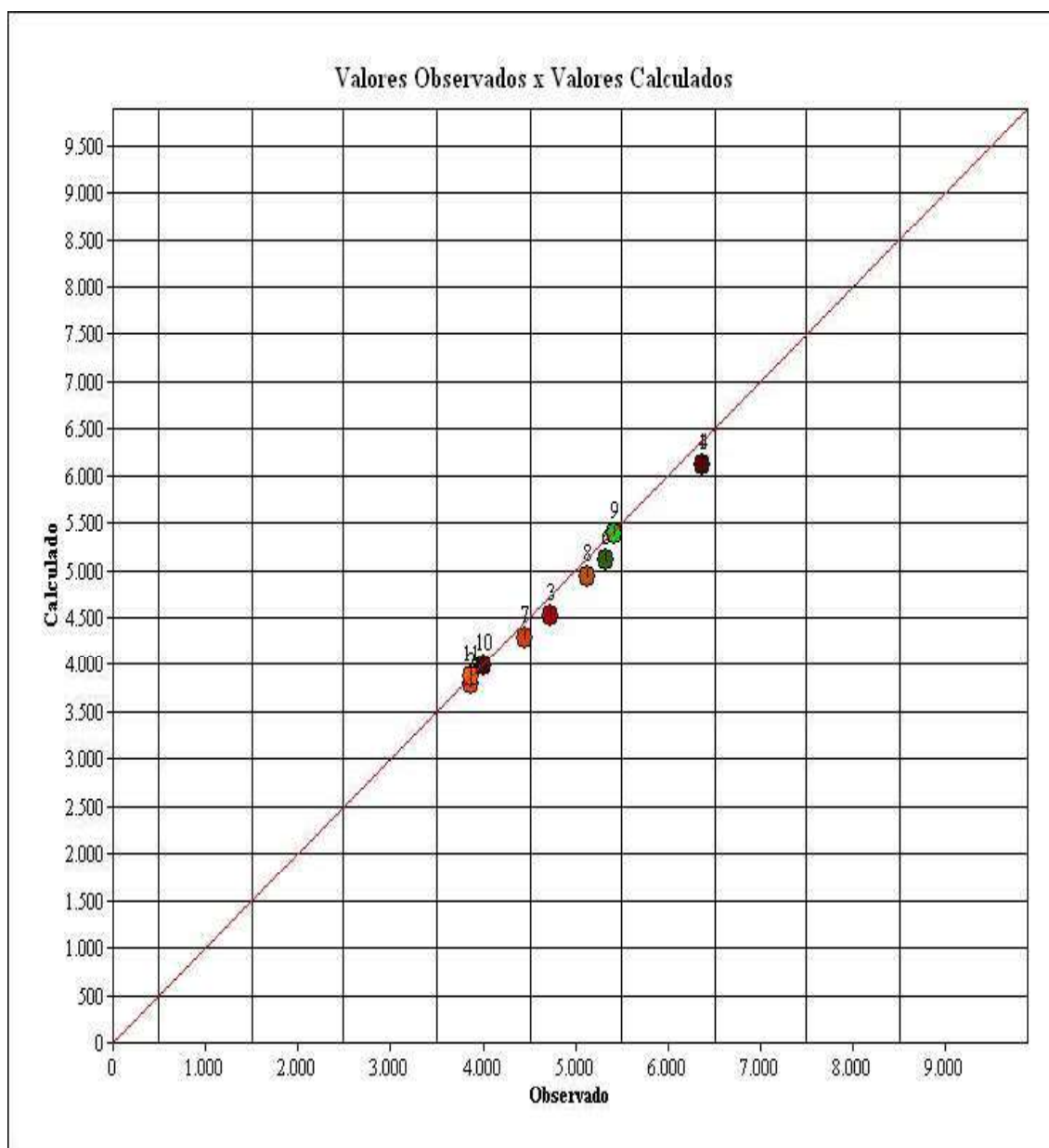
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.730,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Coronel Joaquim Montenegro ,81	6.369,98	6.105,28	0,9584
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Joaquim Montenegro ,111	3.863,64	3.785,52	0,9798
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Joaquim Montenegro ,73	4.722,22	4.525,99	0,9584
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Joaquim Montenegro ,81	6.369,98	6.105,28	0,9584
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Avenida Joaquim Montenegro ,70	5.333,33	5.111,70	0,9584
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Roberto Sandall,sn	4.452,05	4.286,83	0,9629
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Roberto Sandall,128	5.120,00	4.929,99	0,9629
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Olavo de Paula Borges,83	5.416,67	5.394,51	0,9959
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Olavo de Paula Borges,88	4.000,00	3.983,64	0,9959
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua República do Equador,35	3.863,64	3.878,64	1,0039

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.369,98	6.105,28
2	3.863,64	3.785,52
3	4.722,22	4.525,99
4	6.369,98	6.105,28
6	5.333,33	5.111,70
7	4.452,05	4.286,83
8	5.120,00	4.929,99
9	5.416,67	5.394,51
10	4.000,00	3.983,64
11	3.863,64	3.878,64

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Olavo de Paula Borges 47 81 Ponta da Praia SANTOS - SP **Data :** 25/11/2018

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 102,73

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.951,15

Desvio Padrão : 942,16

- 30% : 3.465,81

+ 30% : 6.436,50

Coefficiente de Variação : 19,0300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.810,74

Desvio Padrão : 866,46

- 30% : 3.367,52

+ 30% : 6.253,96

Coefficiente de Variação : 18,0100

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 fator e p/ o conj de 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\$): 4.810,74

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.810,74000

VALOR TOTAL (R\$): 494.207,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.431,80

INTERVALO MÍNMO : 4.431,80

INTERVALO MÁXIMO : 5.189,68

INTERVALO MÁXIMO : 5.189,68

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Processo nº 0013231-04.2016.8.26.0562

Requerente: Condomínio Edifício Edmur P Alonso Filho

Requerido: Edianelbe Almeida Cavalcante e Outro

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro titular do IBAPE sob o nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência a seguinte esclarecimento, conforme r. decisão de fls. 334.

Às fls. 331/332, o terceiro, interessado no imóvel objeto de avaliação pelo subscritor, questiona sobre a quantidade de dormitórios informada no laudo respectivo.

Primeiramente, contudo, é preciso pontuar alguns fatores que influenciaram no momento da avaliação. Vejamos:

1. **Não houve a possibilidade de vistoriar internamente o imóvel**, pois, diante da revelia do Executado, a entrada no apartamento não foi franqueada ao subscritor.
2. Portanto, na ocasião da vistoria externa, **colheu-se informações na portaria do edifício**, com o funcionário Sr. Moacir, que informou sobre os

cômodos, sem mencionar o estado de conservação do apartamento, e bem como sobre a garagem.

3. Na matrícula respectiva, **não há menção sobre a quantidade de dormitórios**, mas apenas áreas do apartamento.
4. E, finalmente, **a metragem quadrada** (102,73m² de área útil, área comum de 19,44m², totalizando uma área de 122,17m²), constante na matrícula, **é atípica para imóveis com 2 dormitórios**. Isto é, a metragem das áreas 13 que consta na matrícula **correspondia plenamente** com as informações obtidas pelo subscritor na portaria do edifício como sendo um apartamento de 3 dormitórios.

Além, é preciso ressaltar que **a avaliação de um bem imóvel se apoia, sobretudo, na metragem quadrada e no índice fiscal oficial da localização do imóvel**, do que resulta, por meio dos cálculos de homogeneização, o chamado **VALOR UNITÁRIO DO METRO QUADRADO, para aquela data, (fls. 139 do laudo)**.

Não por menos, no mercado, os agentes imobiliários se utilizam de um VALOR UNITÁRIO para determinado bem imóvel, e outro VALOR UNITÁRIO para outro imóvel com semelhantes ou idênticas características. Isso ocorre, principalmente, quando esses imóveis com características semelhantes ou idênticas se localizam em diferentes microrregiões de uma cidade.

Assim é que, por exemplo, o VALOR UNITÁRIO DO METRO QUADRADO na Ponta da Praia é superior ao VALOR UNITÁRIO DO METRO QUADRADO na Vila Mathias ou no Macuco.

Outro fator que não raro se percebe, na prática, é o fato de proprietários de apartamentos de dois dormitórios,

que possuem dependência de serviço/empregados reversível, reverterem esse cômodo para um terceiro dormitório. Tal também só pode causar confusão, especialmente se a matrícula é omissa quanto aos cômodos do imóvel, como é no caso presente.

Com efeito, à perícia é possível afirmar que não cabe retificação quanto ao valor de mercado do bem, apesar do impasse quanto a quantidade de dormitórios do apartamento 81.

Portanto, o valor unitário do metro quadrado correspondente para a unidade 81, para aquela região e data, está absolutamente correto.

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer e retificar, encerra-se a presente manifestação em 03 (três) laudas, que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 16 de julho de 2020.

Eduardo Lisboa Rosa

Arquiteto e Urbanista, CAU A29516-7/ IBAPE 1879