



www.basolaudosdeengenharia.com

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-
ESTADO DE SÃO PAULO.**

PROCESSO: 1019088-43.2018.8.26.0562

CARTÓRIO: 6º Ofício

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Propriedade

REQTE. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMÍLIO CASASCO JUNIOR

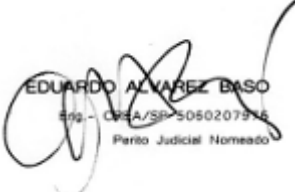
REQDO: CLÁUDIA SAAD SALIM SANTOS MARQUES E OUTROS

EDUARDO ALVAREZ BASO, Engenheiro Civil, *CREA/SP*. 5060207976, perito nomeado por V.Exa. nos autos em epígrafe, tendo entregue o **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, vem mui respeitosamente requerer o levantamento de seus **honorários definitivos** no valor de **R\$. 331,00** (Trezentos e trinta e um reais) **já reservados pela Defensoria Pública** as folhas **447** dos autos

Nestes Termos;

Pede Deferimento.

Santos, 28 de dezembro de 2020.


EDUARDO ALVAREZ BASO
Eng. - CREA/SP-5060207976
Perito Judicial Nomeado



FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): **1019088-43.2018.8.26.0562**

Nome do beneficiário do levantamento: **EDUARDO ALVAREZ BASO**

CPF/CNPJ: **801.363.038-20**

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/___ nº ____ - Procuração nas fls. ___

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ___

Terceiro

Tipo de levantamento:

Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **Fls. 447**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III - Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **EDUARDO ALVAREZ BASO**

CPF/CNPJ do titular da conta: **801.363.038-20**

Banco: **BRASIL**

Código do Banco: **001**

Agência: **5537-9**

Conta nº: **6081-X** (dígito “X” e ou “0”)

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações: Honorários Definitivos = R\$. 331,00



www.basolaudosdeengenharia.com

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS -
ESTADO DE SÃO PAULO.**

PROCESSO: 1019088-43.2018.8.26.0562

CARTÓRIO: 6º Ofício

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Propriedade

REQTE. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMÍLIO CASASCO JUNIOR

REQDO: CLÁUDIA SAAD SALIM SANTOS MARQUES E OUTROS

EDUARDO ALVAREZ BASO

Engenheiro civil, perito judicial nomeado por V. Exa. nos autos em epígrafe, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 6º Ofício, tendo realizado a diligência e as pesquisas que se fizeram necessárias, ao cumprimento do honroso encargo, apresento a V.Exa., as conclusões do consubstanciado presente;

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



CONSIDERAÇÃO INICIAL:

O presente Laudo de Avaliação trata do valor de mercado do imóvel descrito a seguir:

Apartamento de **nº. 33**, localizado no 5º (quinto) pavimento do **Condomínio Edifício Emílio Casasco Junior**, situado a Rua Dr. Isidoro José Ribeiro de Campos no Bairro da Ponta da Praia, em Santos/SP.

Matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis, sob o número **55.333**. Contemplando os cômodos: Sala; Cozinha; 2,0 (dois) Dormitórios sendo 1,0 (um) suíte; Hall de circulação; Banheiro Social; Entrada social e Serviço; Área de Serviço e Dependência de Empregada, totalizando **108.70 m2** de **área útil** e **24,90 m2** de garagem.



LOCALIZAÇÃO:



RUA DR. ISIDORO JOSÉ RIBEIRO DE CAMPOS,41
PONTA DA PRAIA
SANTOS/SP.



VISTORIA DO IMÓVEL:

No dia 06 de agosto 2020, o Perito devidamente nomeado por V.Exa. dirigiu-se ao local em questão, onde através de detalhada vistoria, pôde observar tudo o que pudesse interessar à presente lide.

REPORTAGEM FOTOGRÁFICA:

Na citada vistoria obteve-se as fotos que permitiu a coleta de dados de imóveis semelhantes ao avaliado:

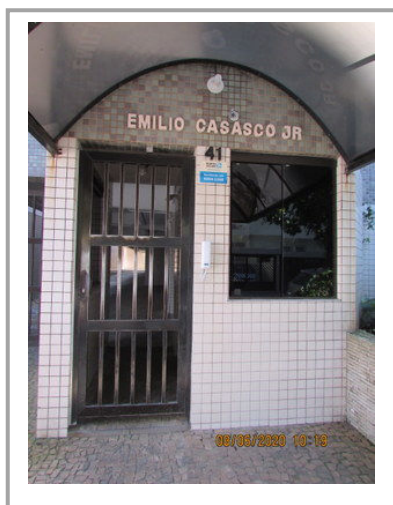


Foto 01 – Fachada frontal do Edifício Emilio Casasco Junior.



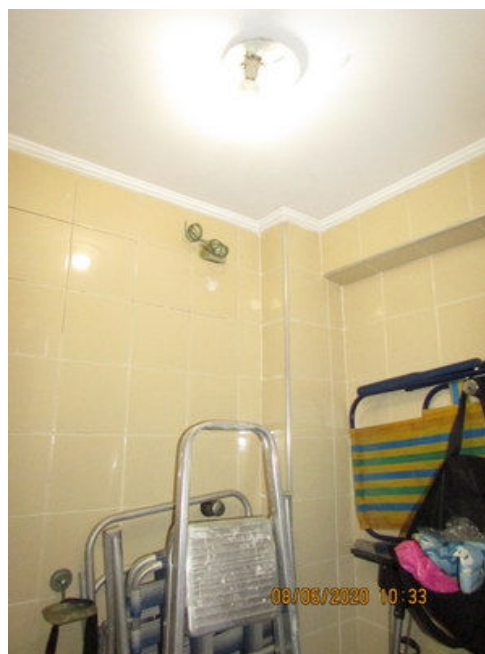
Fotos 02 e 03 – Vistas da sala de estar.



Fotos 04 e 05 - Suíte.



Fotos 06 e 07 - 2º Dormitório e Sanitário Social.



Fotos 08/10 - Dependência de empregada e Área de Serviço.



PARECER TÉCNICO:

1) Imóvel / Localização

- Rua Isidoro José Ribeiro de Campos, 41
- CEP. 11030-490 - Ponta de Praia – Santos/SP.
- Lanc. Imobiliário (PMS). 88.012.006.009

2) Dados do Terreno

Topografia:..... plana;
Consistência do solo:..... seca;
Situação do terreno:..... meio de quadra;
Formato do terreno:..... regular.

3) Dados da Construção

Área útil:..... 108,70 m²;
Idade:..... 30 anos;
Estrutura:..... concreto armado;
Elevadores:..... 02 elevadores;
Garagem:..... Uma (01) vaga.



4) **Acabamentos Externos**

Fachada frontal:..... Revestimento cerâmico
 Fachadas laterais:... Revestimento cerâmico
 Fachada posterior: ...Revestimento cerâmico

5) **Acabamentos internos**

Sala:

Piso:..... cerâmico;
 Paredes: pintura acrílica, sobre massa corrida;
 Teto:..... pintura látex;
 Janela:..... alumínio.

Quartos:

Piso:..... cerâmico
 Paredes. pintura acrílica, sobre massa corrida
 Teto:..... pintura látex
 Janela:..... alumínio

Banheiros:

Piso:.....cerâmico;
 Paredes:.....azulejo decorado até o teto;
 Teto:.....pintura látex;
 Janela:.....alumínio;
 Porta:.....madeira.



Cozinha:

Piso:.....cerâmico
 Paredes:.....azulejo até o teto
 Teto:.....pintura látex
 Janela:.....alumínio
 Porta:.....madeira

Área de Serviço/Dependência de empregada:

Piso:.....cerâmico
 Paredes:.....azulejo até o teto
 Teto:.....pintura látex
 Janela:.....alumínio

6) Infraestrutura urbana

O local onde se situa o imóvel em questão é dotado de todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação, rede de captação de águas pluviais, rede de distribuição de água potável, rede de coleta de esgoto, energia elétrica domiciliar, telefone, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo e cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão a cabo.

7) Serviços Públicos e Comunitários

A região onde se situa o imóvel em questão é dotada dos seguintes serviços públicos e comunitários: segurança, educação, saúde, cultura, lazer.

8) Atividades Existentes no Entorno

A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividade:
Clubes, Comércio e Serviços.



METODOLOGIA:

9- Generalidades

9.1- Metodologias Aplicáveis

Para a apuração do valor de um imóvel urbano, podem ser utilizados os seguintes métodos, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado: **Método Comparativo e Método Evolutivo**

10 - Método adotado: Comparativo Direto

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando com 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 destaca o tratamento por fatores e a inferência estatística.

11- Fórmula Geral

O valor do imóvel é dado pela expressão geral:

$$VI = Ac \times Vuc$$

onde:

VI = Valor do Imóvel

Ac = Área construída do imóvel

Vuc = Valor Unitário Homogeneizado de Construção



12- Área útil Construída

Conforme dados obtidos junto à Matrícula **nº.55.333** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, tem-se:

$$Ac = 108,70 \text{ m}^2$$

13 - Padrão Construtivo

A classificação do imóvel avaliando, em função de seu padrão construtivo será baseada no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda”.

Desta forma, considerando o padrão de acabamento, o imóvel será classificado da seguinte forma:

Classe: Residencial
 Grupo/Tipo:..... III – Apartamento
 Padrão Construtivo:..... Médio com elevador

A descrição para o padrão construtivo adotado e os coeficientes de cada classificação que consta do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” estão apresentados a seguir:



CLASSE	GRUPO / TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	GRUPO I BARRACO	1.1 Padrão Rústico (BPR)	0,05	0,07	0,10
		1.2 Padrão simples (BPS)	0,11	0,13	0,15
	GRUPO II CASA	II.1 Padrão Rústico (RPR)	0,30	0,35	0,40
		II.2 Padrão Proletário (RPP)	0,41	0,48	0,55
		II.3 Padrão Econômico (RPE)	0,56	0,66	0,75
		II.4 Padrão Simples (RPS)	0,76	0,88	1,00
		II.5 Padrão Médio (RPM)	1,01	1,16	1,30
		II.6 Padrão Superior (RPSu)	1,31	1,48	1,65
		II.7 Padrão Fino (RPF)	1,66	2,00	2,40
		II.8 Padrão Luxo (RPL)	Acima de	2,41	
	GRUPO III APARTAMENTO	III.1 Padrão Econômico (APE)	0,50	0,65	0,85
		sem elevador	0,86	1,05	1,25
		III.2 Padrão simples (APS)	1,05	1,20	1,40
		com elevador	1,26	1,45	1,65
		sem elevador			
		III.3 Padrão médio (APM)	1,41	1,60	1,80
	com elevador	1,66	1,85	2,05	
	sem elevador				
	III.4 Padrão superior (APSu)	1,81	2,00	2,20	



		com elevador	2,21	2,55	2,90	
		III.5 Padrão Fino (APF)		2,91		
		III.6 Padrão Luxo (APL)	Acim a de			
COMERCIAL SERVICOS / INDUSTRIAL	GRUPO IV ESCRITÓRIO	IV.1 Padrão Econômico (APE)	0,50 0,81	0,65 1,00	0,80 1,20	
		sem elevador				
		IV.2 Padrão simples (APS)	1,00	1,15	1,35	
		com elevador	1,21	1,40	1,56	
		sem elevador				
		IV.3 Padrão médio (APM)	1,36	1,50	1,70	
		com elevador	1,56	1,70	1,85	
		sem elevador				
		IV.4 Padrão superior (APSu)	1,71	1,90	2,10	
		com elevador	2,11	2,55	3,00	
		IV.5 Padrão Fino (APF)		Acim	3,01	
		IV.6 Padrão Luxo (APL)		a de		
	GRUPO V GALPÃO	V.1 Padrão Econômico (GPE)	0,20 0,41	0,30 0,60	0,40 0,80	
		V.2 Padrão Simples (GPS)	0,81	1,10	1,40	
V.3 Padrão Médio (GPM)			Acim	1,41		
V.4 Padrão Superior (GPSu)			a de			



ESPECIAL	GRUPO VI	V.1 Padrão Econômico	0,05	0,10	0,15
		(GPE)	0,16	0,20	0,25
	COBERTUR A	V.2 Padrão Simples (GPS)	0,26	0,35	0,50
		V.3 Padrão Médio (GPM)			

14- Depreciação do Imóvel

Para obter-se o coeficiente de depreciação do imóvel (d) será utilizado o método combinado de *Ross-Heidecke*, conforme indicação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, cuja fórmula é a seguinte:

$$d = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

d = Coeficiente de depreciação

K = Fator obtido na tabela de *Ross-Heidecke*

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

Este método consiste basicamente na determinação da depreciação do imóvel em função da vida útil da construção e de seu estado de conservação, de acordo com a tabela de dupla entrada (*) apresentada a seguir:



www.basolaudosdeengenharia.com

Idade em % de duração	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,879	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,644	0,622	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,115
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,326	0,257	0,134

Fls. - 19 -



www.basolaudosdeengenharia.com

60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,256	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,278	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

(*) Fonte: Estudo "Edificações - Valores de venda", elaborado pela Comissão de Peritos nomeados na Portaria nº 01/99 do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - CAJUFA.

Primeiramente, calcularemos o percentual da vida útil (V%), que é obtido pela razão entre a idade e a vida útil da construção, ou seja:

$$V\% = x / V \text{ útil}$$



Onde:

x = idade da construção

Vútil = vida útil estimada para a construção

De acordo com a estimativa efetuada no local, o imóvel objeto possui uma idade (x) de 30 anos.

A seguir, apresentamos a tabela (*) onde constam a vida referencial e o valor residual das construções, em função do seu padrão construtivo:

Classe	Tipo	Padrão	Vida referencial (Anos)	Valor residual %
Residencial	Barraco	Rústico	05	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
Superior		60	20	
Fino		50	20	
Luxo		50	20	
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20



		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústicos	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

(*) Fonte: Estudo “Edificações – Valores de venda”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeados na Portaria nº 01/99 do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA.

De acordo com a tabela acima apresentada, estima-se para este tipo de imóvel uma vida útil de 60 anos e um valor residual de 20%. Assim:

$$V\% = 30 / 60$$

$$V\% = 0,5 = 50,0\%$$

O enquadramento no estado de conservação do imóvel, que constam das colunas a, b, c, d, e, f, g, h da tabela anteriormente apresentada, deve ser feito considerando os seguintes critérios:

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) **Regular**



- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos Importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valores
- i) Sem valor

De acordo com as condições atuais do imóvel, o seu estado de conservação deve ser enquadrado como:

d) Entre regular e reparos simples

Desta forma, lançando os dados anteriormente apresentados, relativos ao percentual da vida útil (V%) e o estado de conservação, teremos interpolando na tabela *Hoss-Heidecke*:

$$K = 0,609$$

Assim, o percentual de depreciação física será:

$$d = 0,20 + 0,609 \times (1 - 0,20)$$

$$d = 0,6872$$

15- Valor Unitário Homogeneizado de Construção

Para a fixação do Valor Unitário Homogeneizado de Construção foi realizada uma pesquisa mercadológica da região, visando a obtenção de ofertas e transações de apartamentos em edifício com elevador, comparáveis com o ora analisando.



A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – do IBAPE/SP, consistindo basicamente nas seguintes etapas:

Os elementos foram obtidos preferencialmente na mesma região geoeconômica, e adjacente;

Quando necessária a transposição de valores de um local para outro foi realizada por meio dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal da referida região;

A homogeneização quanto ao padrão construtivo foi baseada no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” pelo instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda”;

A homogeneização da depreciação pela idade e pelo estado de conservação do imóvel, que considera os aspectos físicos e funcionais, foi efetuada de acordo com os fatores de obsolescimento indicados através do critério de *Ross-Heidecke*, descrito anteriormente;

Para a análise do efeito isolado de cada fator de tratamento utilizado sobre o valor unitário de cada elemento coletado, calculou-se o coeficiente de variação, resultado da razão do desvio padrão pela média da amostra;

Após a análise da combinação dos diversos fatores, elegeu-se o modelo estatístico que melhor representou a pesquisa imobiliária realizada;

Serão descartados os elementos que, após a homogeneização, apresentarem valor unitário aquém da metade ou superior ao dobro do valor unitário médio calculado, por serem considerados discrepantes (*out-liers*), ou seja, não semelhantes ao avaliando;



www.basolaudosdeengenharia.com

Como tratamento estatístico, efetuou-se médias saneadas sucessivas obtidas a partir de uma média aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes aos parâmetros;

O cálculo do intervalo de confiança da avaliação foi obtido através da *distribuição t-student*, bi-caudal para 80%, com o qual se apurou o Grau de Precisão III da Avaliação, conforme determina a NBR 14.653-2;

A pesquisa imobiliária, memória de cálculo e tratamento estatístico descrito acima se encontram nos Anexos: **Avaliação e Amostras**; peticionado junto ao laudo de avaliação

Desta forma, tem-se:

$$\text{Vuc} = \mathbf{R\$ 4.969,93} \text{ por m}^2$$

16 - Valor do Imóvel

Conforme abordado no **item 11**, o valor do imóvel (VI) será obtido pela expressão:

$$\text{VI} = \text{Ac} \times \text{Vuc}$$

Para a data da Elaboração do Laudo, **em dezembro 2020**

$$\text{VI} = 108,70 \times 4.969,93$$

$$\text{VI} = \mathbf{R\$ 540.231,00}$$



CONCLUSÃO:

a) **Nível de Rigor da Avaliação:**

Considerando as diretrizes constantes dos capítulos 13 e 13.4 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, o presente Laudo é considerado fundamentado e a avaliação atingiu o **Grau III** de precisão.

b) **Valor do Imóvel:**

De acordo com as considerações e cálculos efetuados anteriormente, concluiu-se pelo seguinte Valor do Imóvel:

VI= R\$ 540.231,00

(Quinhentos e quarenta mil, duzentos e trinta e um reais).

Para a data da Elaboração do Laudo, março de 2019

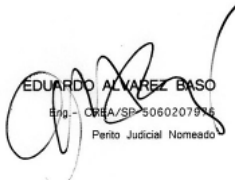


www.basolaudosdeengenharia.com

TERMO DE ENCERRAMENTO:

O Perito dando por encerrados os seus trabalhos apresentam o respectivo LAUDO DE AVALIAÇÃO que foi digitalizado em 25 (vinte e cinco) laudas, deste papel timbrado e esta última datada e devidamente assinada(digitalmente) para todos os fins de Direito.

Santos, 28 de dezembro de 2019.



EDUARDO ALVAREZ BASO
Eng. - CREA/SP-5060207914
Perito Judicial Nomeado

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO :

DATA : 28/12/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

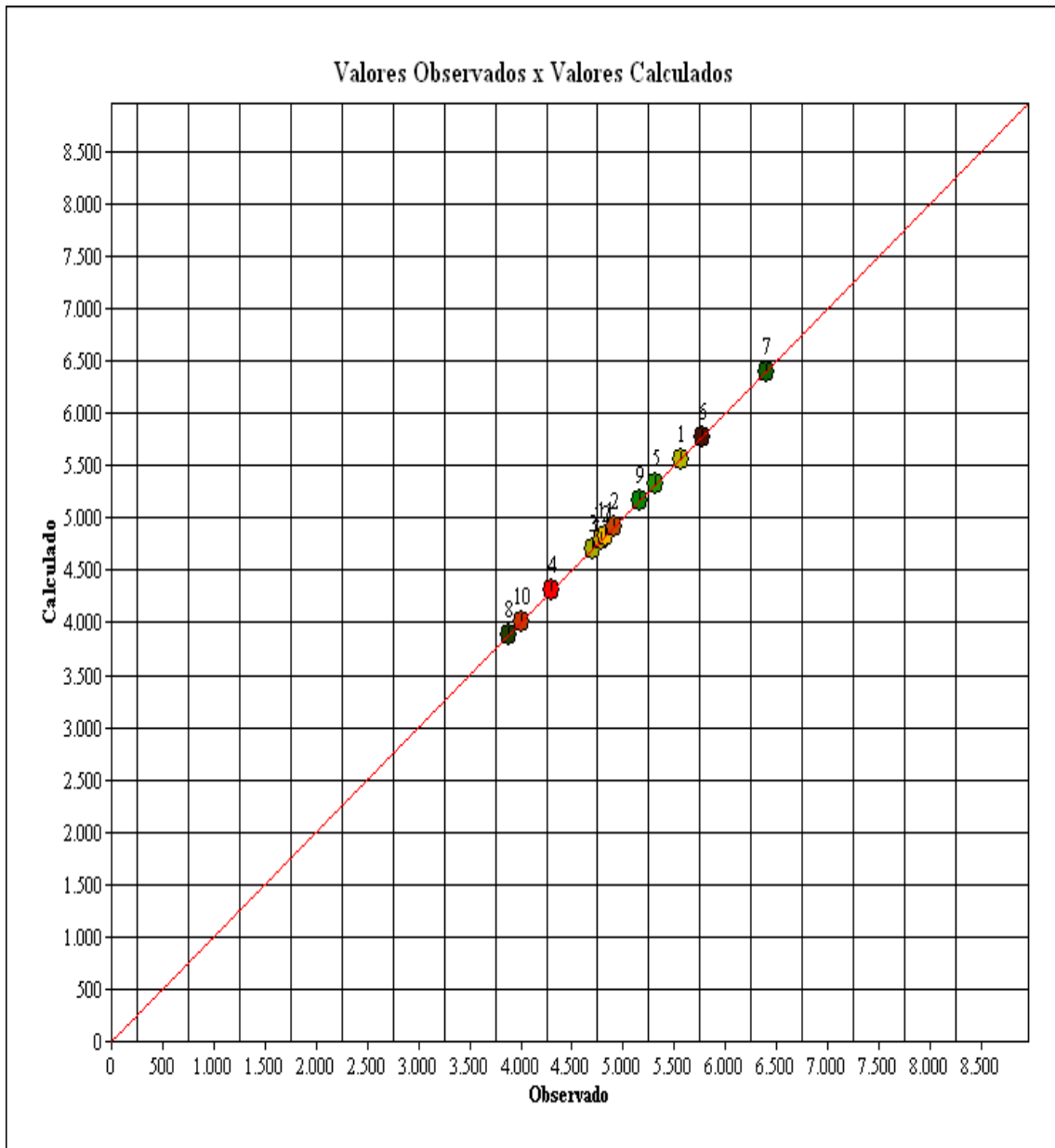
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.352,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA BARTOLONEU DE GUSMÃO ,SN	5.563,64	5.563,64	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA BARTOLONEU DE GUSMÃO ,SN	4.909,09	4.909,09	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 PONTA DA PARAIA ,SN	4.699,12	4.699,12	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 PONTA DA PRAIA ,SN	4.302,63	4.302,63	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 PONTA DA PRAIA ,SN	5.321,61	5.321,61	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 PONTA DA PRAIA ,SN	5.779,82	5.779,82	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 PONTA DA PRAIA ,SN	6.400,00	6.400,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 PONTA DA RAIA ,SN	3.885,00	3.885,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA DONA MARIA MAXIMO ,SN	5.157,39	5.157,39	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	10 RUA DOUTOR EGYDIO MARTINS ,90	4.004,24	4.004,24	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Dr. Egydio Martins ,18	4.830,28	4.830,28	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	12 RUA ROBERT SANDALL ,153	4.786,36	4.786,36	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.563,64	5.563,64
2	4.909,09	4.909,09
3	4.699,12	4.699,12
4	4.302,63	4.302,63
5	5.321,61	5.321,61
6	5.779,82	5.779,82
7	6.400,00	6.400,00
8	3.885,00	3.885,00
9	5.157,39	5.157,39
10	4.004,24	4.004,24
11	4.830,28	4.830,28
12	4.786,36	4.786,36

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA IZIDORO JOSÉ RIBEIRO DE CAMPOS 41 33 PONTA DA PRAIA SANTOS - Data : 28/12/2020

Cliente : P1019088-43.2018 - 6ºVCC- SANTOS/SP.

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 108,70

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.969,93

Desvio Padrão : 732,21

- 30% : 3.478,95

+ 30% : 6.460,91

Coefficiente de Variação : 14,7300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.969,93

Desvio Padrão : 732,21

- 30% : 3.478,95

+ 30% : 6.460,91

Coefficiente de Variação : 14,7300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input checked="" 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: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.969,93

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.969,93000

VALOR TOTAL (R\$): 540.231,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.681,83

INTERVALO MÍNIMO : 4.681,83

INTERVALO MÁXIMO : 5.258,03

INTERVALO MÁXIMO : 5.258,03

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/12/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BARTOLONEU DE GUSMAÕ NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : 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: 110,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 1,000 IDADE : 0 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 110,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : ON DUTY IMOVEIS
 CONTATO : ON DUTY IMOVEIS TELEFONE : (13)-30289000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.563,41
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.563,41
		VARIAÇÃO : 1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/12/2020 às 18:11 sob o número WSTST20704306310. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019088-43.2018.8.26.0562 e código 6275A75.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/12/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BARTOLONEU DE GUSMÃO NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : PONTRA 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: 110,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 1,000 IDADE : 0 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 110,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00

IMOBILIÁRIA : ANA COZZOLINO

CONTATO : ANA COZZOLINO

TELEFONE : (13)-33452330

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.909,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.909,00
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/12/2020 às 18:11 sob o número WSTST20704306310. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019088-43.2018.8.26.0562 e código 6275A75.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/12/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PONTA DA PARAIA NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : 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: 113,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 1,000 IDADE : 0 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 113,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 113,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00

IMOBILIÁRIA : INVISTA IMOVEIS

CONTATO : INVISTA IMOVEIS

TELEFONE : (13)-30405088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.699,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.699,00
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/12/2020 às 18:11 sob o número WSTST20704306310. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019088-43.2018.8.26.0562 e código 6275A75.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/12/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PONTA DA PRAIA NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : 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: 114,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 1,000 IDADE : 0 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 545.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00

IMOBILIÁRIA : INVISTA IMOVEIS

CONTATO : INVISTA IMOVEIS

TELEFONE : (13)-30405088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.302,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.302,00
		VARIAÇÃO : 1,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/12/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PONTA DA PRAIA NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : 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: 93,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 1,000 IDADE : 0 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 93,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 549.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00

IMOBILIÁRIA : INVISTA IMOVEIS

CONTATO : INVISTA IMOVEIS

TELEFONE : (13)-30405088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.321
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.321
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/12/2020 às 18:11 sob o número WSTST20704306310. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019088-43.2018.8.26.0562 e código 6275A75.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/12/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PONTA DA PRAIA NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : 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: 109,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 1,000 IDADE : 0 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 109,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 109,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00

IMOBILIÁRIA : RODA IMOVEIS

CONTATO : RODA IMOVEIS

TELEFONE : (13)-33273588

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.779,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.779,00
		VARIAÇÃO : 1,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/12/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PONTA DA PRAIA NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : PONTA DA PARAIA 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: 90,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 1,000 IDADE : 0 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : MAXXY IMOVEIS
 CONTATO : MAXXY IMOVEIS TELEFONE : (13)-982270400
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.400,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.400,00
		VARIAÇÃO : 1,000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/12/2020 às 18:11 sob o número WSTST20704306310. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019088-43.2018.8.26.0562 e código 6275A75.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/12/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PONTA DA RAIA NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : 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: 120,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 1,000 IDADE : 0 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 518.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : REAL IMOVEIS
 CONTATO : REAL IMOVEIS TELEFONE : (13)-32578000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.885,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.885,00
		VARIAÇÃO : 1,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/12/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DONA MARIA MAXIMO NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : 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: 115,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 1,000 IDADE : 0 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 115,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 659.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : MMK NEGOCIOS
 CONTATO : MMK NEGOCIOS TELEFONE : (13)-32244498
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.157
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.157
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/12/2020 às 18:11 sob o número WSTST20704306310. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019088-43.2018.8.26.0562 e código 6275A75.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/12/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOUTOR EGYDIO MARTINS NÚMERO : 90
 COMP.: BAIRRO : 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: 118,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 1,000 IDADE : 0 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 118,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 118,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 525.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : IMOBSANTOS
 CONTATO : IMOBSANTOS TELEFONE : (13)-30405088
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.004,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.004,00
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/12/2020 às 18:11 sob o número WSTST20704306310. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019088-43.2018.8.26.0562 e código 6275A75.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/12/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Egidio Martins NÚMERO : 18
 COMP.: BAIRRO : 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: 109,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 1,000 IDADE : 0 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 109,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 109,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : MARCIO BARTH
 CONTATO : MARCIO BARTH TELEFONE : (11)-25331028
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.830,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.830,00
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/12/2020 às 18:11 sob o número WSTST20704306310. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019088-43.2018.8.26.0562 e código 6275A75.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/12/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ROBERT SANDALL NÚMERO : 153
 COMP.: BAIRRO : PONTA DA PRAIS 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: 110,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 1,000 IDADE : 0 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 110,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : WLADEMIR PASSARELLI
 CONTATO : WLADEMIR PASSARELLI TELEFONE : (13)-981817-011
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.786,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.786,00
		VARIAÇÃO : 1,00