



N. ORDEM: 78586

CREA-SP



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 1

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

PROCESSO: 0019610-44.20058.26.0562

AÇÃO: Execução Hipotecária do Sist. Financeiro da Hab. - SFH.

RTE: Itaú Unibanco S/A

RDO: Cleide de Lima Leitão Gonçalves e outros.

522 FSTB-10-000000-9-000003 1359 75

**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, vem apresentar à V.Exa., **o laudo Técnico de Avaliação** referente à ação de Execução Hipotecária, em atendimento à Decisão do Exmo. Dr. Juiz de Direito as fls. 374 dos autos.

Eduardo Alvarez Baso  
CREA/SP 5060207976  
Engº Civil

**LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA:**



## I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

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

Apartamento de número 11, situado de frente para a Rua Alexandre Herculano, 89 no bairro do Boqueirão, Santos/SP. situado no primeiro andar ou segundo pavimento, com acesso pela escadaria do Bloco A.

Disposto de 3 (Três) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de circulação, copa cozinha e W.C de serviço, totalizando a área de **120,00 m<sup>2</sup>**, conforme descrito na Matrícula de número 52.988 de 30 de novembro 1989 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo/SP.



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 3

CREA-SP



N. ORDEM: 5060207976

382  
u

## II - LOCALIZAÇÃO:



RUA ALEXANDRE HERCULANO, Nº 89,  
BOQUEIRÃO - SANTOS - SÃO PAULO.



N. ORDEM: 78586

CREA-SP



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 4

## II - VISTORIA DO IMÓVEL:

No dia 17 de maio 2018, às 14h44 horas, 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.

## III - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:



Foto 01 - Fachada frontal do Cond. Edifício Vicente Paulo.



N. ORDEM: 78586

CREA-SP



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 5

*u*



**"COND. VICENTE PAULO" - N° 89**

Fotos 02/04 - Vista parcial das áreas comuns do edifício.



N. ORDEM: 78506

CREA-SP



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 6

310  
4



Fotos 05 e 06 - Entrada social e Sala de estar.



N. ORDEM: 78586

CREA-SP



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 7



Fotos 07 e 08 - Sacada frontal e hall de circulação.



N. ORDEN: 78586

PAGINA: 8

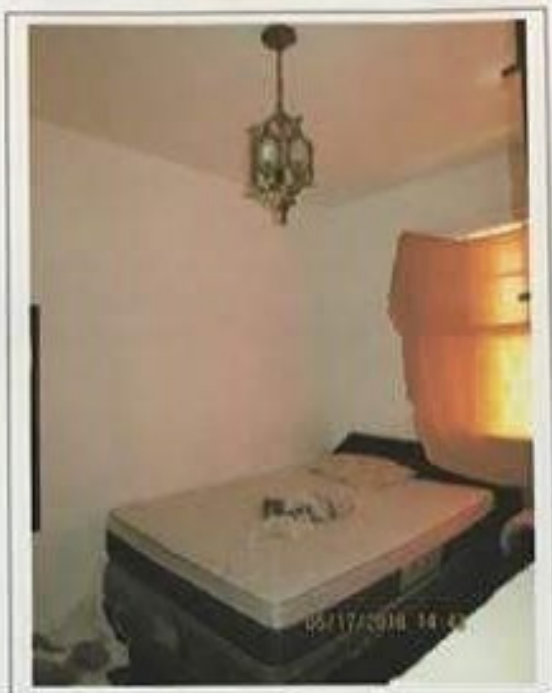
CREA-SP



N. ORDEN: 5060207976

392

*Handwritten signature*



Fotos 09/11 - Dormitórios.





N. ORDEM: 78586

PAGINA: 9



N. ORDEM: 5960207976

393  
M



Fotos 11/13 - Cozinha.



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 10

CREA-SP



N. ORDEM: 5060207976

314  
M



Fotos 14 e 15 - Sanitário Social e Área de Serviço.



N. ORDEM: 78586

CREA-SP



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 11

315  
h

## IV - PARECER TÉCNICO:

### **Localização**

Rua Alexandre Herculano, 89 -Boqueirão, Santos/SP..

Índice Fiscal: 2.413 m2

### **Dados do Terreno**

Topografia:..... Plana;

Consistência do solo:..... Seca;

Situação do terreno:..... Meio de Quadra;

Formato do terreno:..... Regular;

### **Dados da Construção**

Área total:..... 120,00m<sup>2</sup>

Idade Aparente ..... 20 anos

Estrutura:..... Concreto armado

Garagem:..... Uma vaga coletiva.



### **Acabamentos Externos**

Fachada frontal: ... Revestimento em cerâmica;

Fachadas laterais: Revestimento em reboco com acabamentos em massa corrida;

Fachada posterior: Revestimento em reboco com acabamentos em massa corrida;

### **Acabamentos Internos:**

#### **Sala:**

Piso:..... Assoalho de madeira (Taco)

Paredes:..... Pintura acrílica, sobre massa corrida

Teto:..... Pintura látex

Janela:..... Madeira

#### **Quartos:**

Piso:..... Assoalho de madeira (Taco)

Paredes:.... Pintura acrílica, sobre massa corrida

Teto:..... Pintura látex

Janela:..... Madeira

#### **Banheiros:**

Piso:..... Cerâmico

Paredes:..... Azulejo decorado até o teto



N. ORDEN: 78586

PAGINA: 13

397  
u  
CREA-SP



N. ORDEN: 5060207976

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:

Piso:..... Cerâmico

Paredes:..... Azulejo até o teto

Teto:..... Pintura látex

Janela:..... Alumínio

Porta:..... Madeira

#### 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.



398  
M

### **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.

### **Atividades Existentes no Entorno**

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

---

## **V - METODOLOGIA:**

### **Generalidades**

#### **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**



399  
u

### **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.

### **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

### **Área Total Construída**

Conforme dados obtidos junto a inscrição imobiliária do imóvel, junto a Prefeitura Municipal de Santos/SP, a área construída de:

$$Ac = 120,00m^2$$

400  
M

### 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:** ..... GIII - Apartamento
- **Padrão Construtivo:** ..... Superior s/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	1.1 Padrão Rústico (BPR)	0,05	0,07	0,10
		1.2 Padrão simples (BPS)	0,11	0,13	0,15



403  
u

BARRACO					
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)	Aci ma de		2,41	
GRUPO III APARTAM ENTO	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)			2,00	2,20	
com elevador	1,81				
		2,21	2,55	2,90	



N. ORDEM: 78586

CREA-SP



N. ORDEM: 5660297976

PAGINA: 18

402  
h

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



N. ORDEM: 78586

CREA-SP



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 19

403  
M

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

### 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



N. ORDEM: 78586

CREA-SP



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 20

404

*M*

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:

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



N. ORDEM: 78586

CREA-SP



N. ORDEM: 5060287976

PAGINA: 21

405  
/m

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
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
00	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



N. ORDEM: 78396

CREA-SP



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 22

406  
u

(\*) 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 aparente (x) de 20 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
		Simple	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20



N.º ORDEM: 78586

PÁGINA: 23

CREA-SP



N.º ORDEM: 5040207976

402  
M

		Económico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Económico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
Comercial	Escritório	Económico	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 Juizes da Comarca de Cajuru - 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:



u08  
u

$$V\% = 20 / 60$$

$$V\% = 0,33 = 33\%$$

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:

**b) Entre novo e regular**





u

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*:

$$K(\text{médio}) = 0,778$$

Assim, o percentual de depreciação física (d) será:

$$d = 0,20 + 0,778 \times (1 - 0,20)$$

$$d = 0,124$$

#### 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 casas, 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:



N. ORDEM: 78586

CREA-SP



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 26

410  
u

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

A homogeneização quanto ao padrão construtivo foi baseado 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;

Foram descartados os elementos que, após a homogeneização, apresentaram 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;

411  
R

Como tratamento estatístico, efetuou-se médias saneadas sucessivas obtidas a partir de uma media 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 no **Anexo nº 01** deste Laudo.

**Desta forma, obteve-se:**

$$\text{Vuc} = \text{R\$ } 4.621,32 \text{ por m}^2$$

**Valor do Imóvel:**

Conforme abordado, o valor do imóvel (VI) será obtido pela expressão:

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

Para a data da Elaboração do Laudo, em Janeiro 2017

$$\text{VI} = 120 \times 4.621,32$$

$$\text{VI} = \text{R\$ } 554.558,40$$



N. ORDEM: 78586

CREA-SP



N. ORDEM: 5060207976

PAGINA: 28

412  
*[Handwritten signature]*

## VI - CONCLUSÃO:

### 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.

### Valor do Imóvel:

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

Para a data da Elaboração do Laudo, junho de 2018 em número redondos temos:

**VI = R\$ 554.560,00**

**(Quinhentos e cinquenta e quatro mil quinhentos e sessenta reais).**



N. ORDEM: 78586

CREA-SP



N. ORDEM: 5860207976

PAGINA: 29

413  
li

## VII - TERMO DE ENCERRAMENTO:

*O Perito dando por encerrados os seus trabalhos apresenta o respectivo LAUDO DE AVALIAÇÃO que foi impresso no anverso de 61 (Sessenta um) laudas, deste papel timbrado e a última datada e devidamente assinada para os fins de Direito.*

*Santos, 08 de junho de 2018.*

**EDUARDO ALVAREZ BASO**

CONFEA 260.174.559-4

Perito Nomeado



N. ORDEM: 78586

PAGINA: 30

CREA-SP



N. ORDEM: 5060207976

419  
M

---

**ANEXO 01:**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.119,16  
 Desvio Padrão : 1.192,69  
 - 30% : 2.883,41  
 + 30% : 5.354,91  
 Coeficiente de Variação : 28,9500

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.621,32  
 Desvio Padrão : 1.356,34  
 - 30% : 3.234,93  
 + 30% : 6.007,72  
 Coeficiente de Variação : 29,3500

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical  
 Modalidade : Venda  
 Data : 07/06/2018  
 Local : Rua Alexandre Herculano, 89-  
 Cliente : P.0019610-44.2005.8.26.0562-6<sup>TVCC-STOS</sup>  
 Área m<sup>2</sup> : 120,00  
**MÉDIA SANEADA (R\$): 4.621,32**

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 4.111,22  
 INTERVALO MÁXIMO : 5.131,42

**VALOR TOTAL (R\$) : 554.558,40**

## GRAU DE PRECISÃO

III

416

*M*

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

O: P00019610-44.2005-6ºVCC-STOS

DATA: 07/06/2018

ERTA/TRANSAÇÃO: 0,90 % PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,60 %

ÇÃO:

### ÍNDICE

ação	2.413,00
sciência	idade 20
	Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
	apartamento superior s/ elev. (+)
	Vagas 1
	Acréscimo 0,00



4.12  
M

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
1	AVENIDA ANA COSTA ,SN	4.078,13	4.469,83	1,0960
2	AVENIDA DOUTOR MOURA RIBEIRO ,SN	4.310,53	4.724,55	1,0960
3	AVENIDA SIQUEIRA CAMPOS ,SN	2.850,00	3.123,74	1,0960
4	RUA ALEXANDRE HERCULANO ,SN	6.960,00	7.628,50	1,0960
5	RUA DONA MARIA MÁXIMO ,SN	3.568,97	3.911,76	1,0960
6	RUA DOUTOR ARMANDO SALES DE OLIVEIRA ,SN	4.052,98	5.827,03	1,4377
7	RUA DOUTOR ARTHUR PORCHAT DE ASSIS ,SN	3.428,57	3.757,88	1,0960
8	RUA DOUTOR ISIDORO JOSÉ RIBEIRO CAMPOS ,SN	4.656,52	5.103,78	1,0960
9	RUA EUCLIDES DA CINHA ,SN	5.809,09	6.367,05	1,0960
10	RUA GOVERNADO PEDRO DE TOLEDO ,SN	3.393,44	3.719,38	1,0960
11	RUA PARAGUASSÚ ,SN	3.206,25	3.514,21	1,0960
12	RUA PROFESSOR PIRAJÁ DA SILVA ,SN	2.734,62	2.997,27	1,0960
13	RUA VERGUEIRO STEIEL ,SN	4.500,00	4.932,22	1,0960

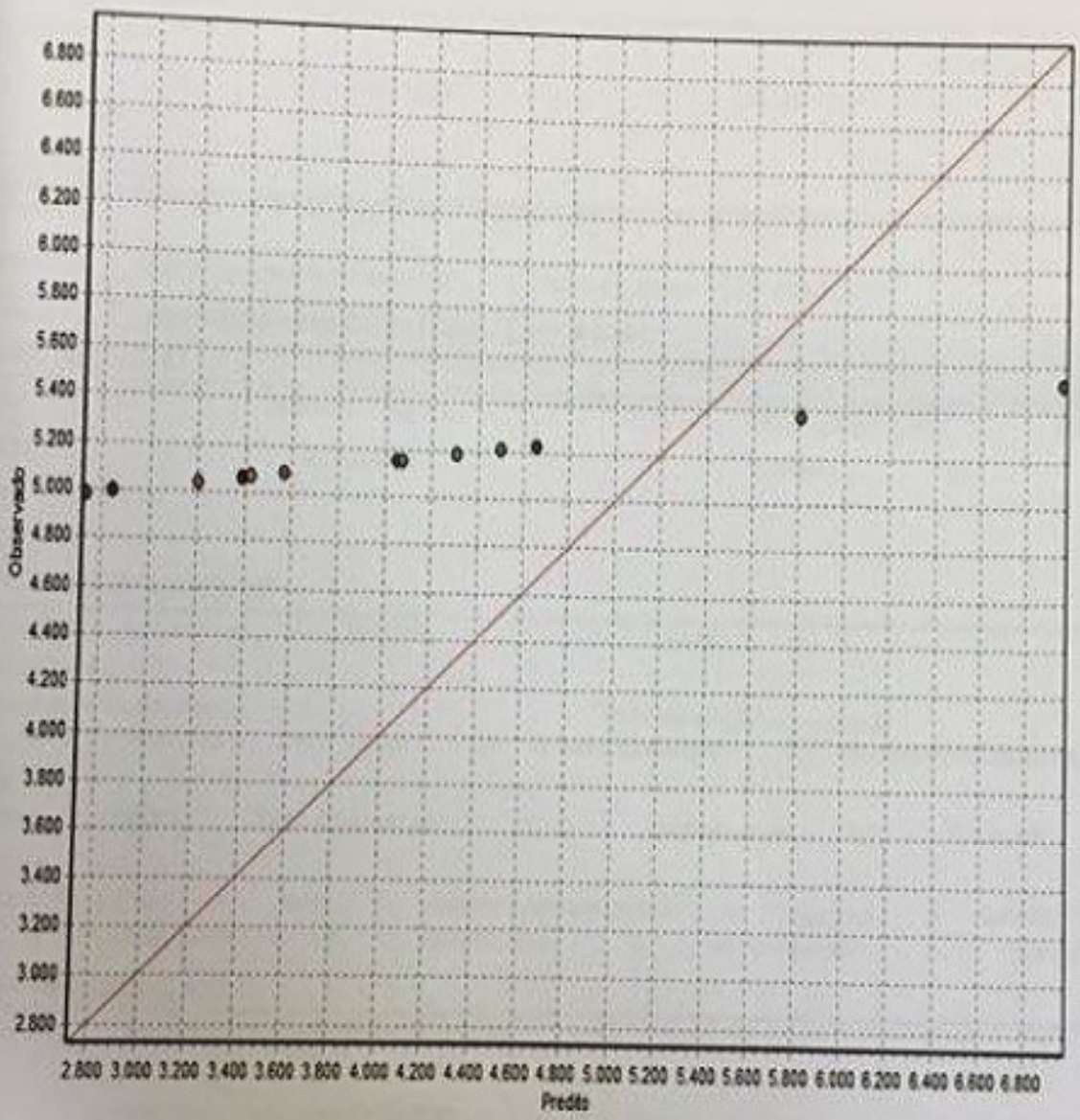
418  
u

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.078,13	4.229,62
2	4.310,53	4.207,30
3	2.850,00	4.347,58
4	6.960,00	3.952,82
5	3.568,97	4.278,52
6	4.052,98	2.847,27
7	3.428,57	4.292,01
8	4.656,52	4.174,06
9	5.809,09	4.063,36
10	3.393,44	4.295,38
11	3.206,25	4.313,36
12	2.734,62	4.358,66
13	4.500,00	4.189,10

419  
/

# GRÁFICO DE DISPERSÃO



420  
M

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2018  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA ANA COSTA  
 COMP.: BARRO: GONZAGA NÚMERO: SN  
 CEP: UF: SP CIDADE: SANTOS - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. CONSERVAÇÃO: c - regular  
 DADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 0 VAGAS DESCOBERTAS: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 116,00 ÁREA COMUM M²: 12,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 128,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 580.000,00  
 MOBIÁRIA: ZAP MOVERS  
 CONTATO: ZAP MOVERS - CEL. (13)9.8173-8210 TELEFONE: (13)8173-8210

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.078,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -525,88	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.469,83
PADRÃO Fp: 917,58	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0960
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

421  
M

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO: 1

DATA DA PESQUISA: 07/06/2018

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO N° 1

Foto



4 de 15

Contatar o anunciante

VER FOTOS

Atente: Para poder usar esse anúncio no ZAP

(13) 98173-8210

Nome

E-mail

DDD Telefone

OK, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$ 580.000,00

Despreze minha solicitação de ZAP por favor!

Enviar

Adicionar aos favoritos

APARTAMENTO À VENDA  
Avenida Ana Costa  
Gonzaga, Santos - SP

100% DE VENDAS  
R\$ 580.000,00

3 128 128 1

R\$ 4.531 R\$ 680 R\$ 100

422  
/

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2018  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA DOUTOR MOURA RIBEIRO  
 COMP.: BARRO: MARAPÉ NÚMERO: 5N  
 CEP: UF: SP CIDADE: SANTOS - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 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. CONSERVAÇÃO: c - regular  
 IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 0 VAGAS DESCOBERTAS: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 12,00 TOTAL M²: 95,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 455.000,00  
 MOBILIÁRIA: ZAP MOVEIS  
 CONTATO: ZAP MOVEIS TELEFONE: (13)4040-4146

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.310,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -553,84	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.724,55
PADRÃO Fp: 969,67	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0960
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

DATA DA PESQUISA: 07/06/2018

NÚMERO ELEMENTO: 2

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:



2 de 20

Contatar o anunciante

[LIGAR](#)

Se quiser, clique aqui para acessar o anúncio no ZAP.

(13) 4040-4146

(13) 99640-1200

Nome

E-mail

DDD Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel  
Apartamento à venda, R\$

 Quero receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

[ENVIAR](#)

FOTO Nº 1

apartamento à venda  
Avenida Doutor Moura Ribeiro  
Marapé, Santos - SP

Valor do imóvel  
**R\$ 455.000,00**  
R\$ 455.000,00

3	1	83	25.000	1	R\$ 5.462	R\$ 420	R\$ 190
quartos	banh.	cozinha	area comum	vagas	valor por m²	condomínio	IPTU

424  
M

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2018  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA SIQUEIRA CAMPOS  
 COMP.: BARRO: EMBARE NÚMERO: SN  
 CEP: UF: SP CIDADE: SANTOS - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>r</sub>) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. CONSERVAÇÃO: o - regular  
 DADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 0 VAGAS DESCOBERTAS: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 130,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 50,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 180,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 570.000,00  
 MOBILIÁRIA: ZAP MOVEIS  
 CONTATO: ZAP MOVEIS TELEFONE: (13)3040-5050  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.850,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -367,51	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.123,74
PADRÃO Fp: 641,25	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.096,00
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



425  
u

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

DATA DA PESQUISA: 07/06/2018

NÚMERO ELEMENTO: 3

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:

Imagem



1 de 20

Contatar o anunciante

enviar mensagem

FOTO Nº 1

Se você deseja saber mais sobre este anúncio

ou 24h

(13) 99647-9000

(13) 3040-5050

Nome

E-mail

DDD Telefone

Obs: Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

Apartamento à venda, RS

Quero receber notificações e alertas de 24h por e-mail

enviar

Apartamento à venda

Avenida Siqueira Campos  
Embarrás, Santos - SP

Valor de venda  
**R\$ 570.000,00**

Imóvel em construção

3	1	130	180	1	R\$ 4.385	R\$ 1.100	R\$ 210
quadrantes	suíte	banheiro privativo	banheiro social	cozinha	cozinha equipada	construção	plano

426  
M

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2018

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ALEXANDRE HERCULANO

COMP.:

BARRO: BOQUEIRAO

NÚMERO: 5N

CEP: UF: SP

CIDADE: SANTOS - 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: 0,00 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. CONSERVAÇÃO: c - regular  
IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 0 VAGAS DESCOBERTAS: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 63,00 ÁREA COMUM M²: 12,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 75,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 580.000,00

MOBILIÁRIA: ZAP MOVES

CONTATO: ZAP MOVES

TELEFONE: (13)3028-9000

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.960,00
OBsolescência Fobs: -897,50	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.628,50
ADRÃO Fp: 1.566,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0960
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

427  
M

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

DATA DA PESQUISA: 07/06/2018

NÚMERO ELEMENTO: 4

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:

APARTAMENTO



A de 10

Contatar o anunciante

Ver perfil

FOTO Nº 1

Aperte aqui para ver o anúncio em ZIP

(13) 3028-9000

Nome

E-mail

DDD Telefone

Che, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$ 580.000,00

Quero receber e-mails e alertas de ZIP por e-mail

Enviar

Imóveis à venda

Rua Alexandre Herculano  
Bairro: Santos - SP

Valor de venda

R\$ 580.000,00

3	1	75	75	1	R\$ 7.733	R\$ 900	R\$ 200
quartos	banh	cozinha	banh	suíte	hall	condomínio	mtl

Adicionar aos favoritos

428  
u

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2018

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DONA MARIA MÁXIMO

COMP.:

BARRO: PONTA DA PRAIA

NÚMERO: SN

CEP: UF: SP

CIDADE: SANTOS - 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: 0,00 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.

CONSERVAÇÃO: c - regular

IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 0 VAGAS DESCOBERTAS: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 77,00 ÁREA COMUM M²: 39,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 116,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 460.000,00

MOBILIÁRIA: ZAP MOVBS

CONTATO: ZAP MOVBS

TELEFONE: (13)3202-4444

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.568,97
OBsolescência Fobs: -460,22	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.911,76
ADRÃO Fp: 803,02	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.096,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

429  
M

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

DATA DA PESQUISA : 07/06/2018

NÚMERO ELEMENTO : 5

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



3 de 15

FOTO Nº 1

Contatar o anunciante

WHATSAPP

Por favor, clique aqui para enviar uma mensagem ao ZAP

(13) 3202-4444

(13) 3202-4420

Nome

E-mail

DDD Telefone

OK! Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel  
Apartamento à venda, R\$ 460.000,00

Quero receber notificações e alertas de ZAP por e-mail

ENVIAR

APARTAMENTO À VENDA  
Rua Dona Maria Máximo  
Fazda da Praia, Santos - SP

VALOR DE VENDA  
**R\$ 460.000,00**  
Clique aqui para detalhar

3 1 77 116 1 R\$ 5.974 R\$ 560 R\$ 310  
QUADRA QUADRA QUADRA QUADRA QUADRA VALOR DE IPTU CONDOMÍNIO IPTU

430  
u

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2018

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/06/2018

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOUTOR ARMANDO SALES DE OLIVEIRA

COMP. : BARRO : BOQUEIRAO

NÚMERO : 5N

CEP : UF : SP

CIDADE : SANTOS - 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 : 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seca

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

ADRÃO : apartamento simples c/ elev. CONSERVAÇÃO : c - regular

IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COBERTAS : 0 VAGAS DESCOBERTAS : 0

#### DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M² : 113,00 ÁREA COMUM M² : 38,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 151,00

#### EDIFÍCIO

QUARTOS : 3 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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 680.000,00

MOBILIÁRIA : ZAP MOVES

TELEFONE : (13)3289-2000

CONTATO : ZAP MOVES

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.052,98
ISOLESCÊNCIA Fobs :	-522,63	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.827,03
ADRÃO Fp :	2.296,69	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.4377
GÁS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

931  
u

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018  
DATA DA PESQUISA: 07/06/2018  
SETOR: QUADRA:  
CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 6

PHOTOS



1 de 20

Contatar o anunciante

WhatsApp

FOTO N° 1

Até hoje não foi enviado nenhuma mensagem

(13) 3269-2000

Nome

E-mail

DDD Telefone

Se, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

Apresentando a venda R\$ 680.000,00

Compre mesmo porque a chance de pagar por menos

Enviar

Adicionar aos favoritos

APARTAMENTO A VENDA  
Rua Doutor Armando de Sales Oliveira  
Boracéia, Santos - SP

VALOR DE VENDA  
R\$ 680.000,00

3	1	113	151	1	R\$ 6.018	R\$ 1.200	R\$ 227
SUÍTE	SUÍTE	ÁREA DE COZINHA	ÁREA DE COZINHA	ÁREA	VALOR DE IPTU	CONDOMÍNIO	IMPI

432  
4

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2018

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOUTOR ARTHUR PORCHAT DE ASSIS  
 COMP.: BARRO: BQUEIRAO NÚMERO: SN  
 CEP: UF: SP CIDADE: SANTOS - 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: 0,00 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

ADRÃO: apartamento médio cf/ elev. CONSERVAÇÃO: c - regular  
 IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 0 VAGAS DESCOBERTAS: 0

#### DIMENSÕES

Á. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 12,00 TOTAL M²: 105,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 400.000,00  
 MOBILIÁRIA: ZAP MOVES  
 CONTATO: ZAP MOVES TELEFONE: (13)9997-6402

#### OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.428,57
SOLESCÊNCIA Fobs:	-442,12	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.757,88
ADRÃO Fp:	771,43	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.096,00
GÁS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



433  
4

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

DATA DA PESQUISA: 07/06/2018

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 7



2 de 16

Contatar o anunciante

FOTO Nº 1

WhatsApp

Se quiser falar com o anunciante envie uma mensagem

por WhatsApp

(13) 09976-4025

Nome

E-mail

Cidade

Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$ 400.000,00

Quero receber notificações e ofertas de imóveis similares

Enviar

Imóvel à venda  
Rua Doutor Artur Porchat de Assis  
Bairro: Centro - SP

VALOR DE VENDA  
R\$ 400.000,00

3 92

R\$ 4.348 R\$ 500 R\$ 60

Adicionar aos favoritos

639  
M

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/04/2018

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOUTOR ISIDORO JOSÉ RIBEIRO CAMPOS

COMP.:

BARRO: PONTA DA PRAIA

NÚMERO: SN

CEP: UF: SP

CIDADE: SANTOS - 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) M<sup>2</sup>: 0,00   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.

CONSERVAÇÃO: c - regular

IDADE: 1 anos   FRAÇÃO: 0,00   TAXA: 0,00   VAGAS COBERTAS: 0   VAGAS DESCOBERTAS: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 103,00   ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00   GARAGEM M<sup>2</sup>: 12,00   TOTAL M<sup>2</sup>: 115,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3   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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta   VALOR DO MÓVEL (R\$): 595.000,00

MOBILIÁRIA: ZAP IMOVEIS

CONTATO: ZAP IMOVEIS

TELEFONE: (13)3321-6009

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.656,52
OBsolescência Fobs: -600,46	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.103,78
PADRÃO Fp: 1.047,72	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0960
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

435  
u

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

TERMO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018  
DATA DA PESQUISA: 07/06/2018  
LOCAL: QUADRA:  
CATEGORIA GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 8



0 de 20

Contatar o anunciante

Ver perfil

FOTO Nº 1

No topo, clique para ver mais detalhes no ZAP  
(13) 3321-6099

Nome

E-mail

DDD Telefone

Obs. Costuma de ter mais informações sobre o imóvel  
Aparthotel à venda, RS  
Rua Paulista, 1111 - 1111

Enviar informações e alertas de ZAP por e-mail

Enviar

Imóvel à venda  
Imóvel Indiferente José Ribeiro Campos  
Aparthotel, Santos - SP

PREÇO DE VENDA  
R\$ 595.000,00

1 115 115 1  
115 115 115 115

R\$ 5.174 R\$ 730  
115 115 115 115

Adicionar aos favoritos

436  
u

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2018

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: RUA EUCLIDES DA CINHA

COMP:

BARRO: POMPEIA

NÚMERO: 5N

CEP: UF: SP

CIDADE: SANTOS - 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) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (ct) 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.

IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 CONSERVAÇÃO: c - regular VAGAS COBERTAS: 0 VAGAS DESCOBERTAS: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 87,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 12,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 99,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 639.000,00

MOBILIÁRIA: ZAP MOVES

CONTATO: ZAP MOVES

TELEFONE: (13)3040-5050

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.809,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -749,09	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.367,05
PADRÃO Fp: 1.307,05	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.096,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

437  
*[Handwritten signature]*

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018  
DATA DA PESQUISA: 07/06/2018  
SETOR: QUADRA:  
CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 9



9 de 22

Contatar o anunciante

[Ver o imóvel](#)

FOTO Nº 1

Avulso: não pode ser usado em anúncios de ZUP

(13) 99647-9000  
(13) 3040-5050

Nome

Cidade

CEP:

Obs: Consultar de ter mais informações sobre o imóvel. Apartamento à venda, R\$ 639.000,00

Quero receber notificações e alertas de ZUP por e-mail

[Ligar](#)

[Adicionar aos favoritos](#)

Imóvel à venda  
Rua Eschides da Cunha  
Piedade, Santos - SP

Valor de venda  
**R\$ 639.000,00**

3 1 87 87 1  
Quartos Banheiros Áreas Cobertas Áreas Totais Metros

R\$ 7.045 R\$ 200  
m²/m²

438  
u

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2018

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: RUA GOVERNADO PEDRO DE TOLEDO

COMP.:

BARRO: BOQUERAIO

NÚMERO: SN

CEP: UF: SP

CIDADE: SANTOS - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00

TESTADA - (cf) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

### DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

CONSERVAÇÃO: c - regular

IDADE: 1 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COBERTAS: 0

VAGAS DESCOBERTAS: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 140,00

ÁREA COMUM M²

43,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

183,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO MÓVEL (R\$): 690.000,00

MOBILIÁRIA:

ZAP MOVES

CONTATO:

ZAP MOVES

TELEFONE: (13)3011-9102

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.393,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -437,59	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.719,38
PADRÃO Fp: 763,52	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0960
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



440  
/

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA PARAGUASSÚ  
COMP.: BARRO: BOQUEIRAO NÚMERO: SN  
CEP: UF: SP CIDADE: SANTOS - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>t</sub>) M<sup>2</sup>: 0,00 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. CONSERVAÇÃO: c - regular  
IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 0 VAGAS DESCOBERTAS: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 106,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 54,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 160,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 570.000,00  
MOBIILIÁRIA: ZAP MOVES  
CONTATO: ZAP MOVES TELEFONE: (13)3385-2627  
OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.206,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -413,45	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.514,21
PADRÃO Fp: 721,41	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0960
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



441  
B.

### DADOS DA FICHA

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SANEOS - SP - 2018  
DATA DA PESQUISA: 07/06/2018  
SETOR: QUADRA:  
CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 11



8 de 20

APARTAMENTO 3 - 100m  
Rua Paraguruçu  
Bairro: SANEOS - SP

VALOR DE VENDA  
**R\$ 570.000,00**

Contatar o anunciante

WhatsApp

FOTO Nº 1

Até hoje, você não viu este anúncio no ZAP.  
**(13) 3380-2627**

Nome: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_  
DDD: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

OK! Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel.  
Ajustamento à venda: R\$ \_\_\_\_\_  
 Enviar dados pessoais e cobrar no ZAP por e-mail

Enviar

Relatar erro

QUANTIDADE	ÁREA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	ÁREA ÚTIL	VALOR
3	1	100	160	1	R\$ 9.377
					R\$ 950
					R\$ 285

442  
u

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2018

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA PROFESSOR PIRAJÁ DA SILVA

UF:

BARRO: APARECIDA

NÚMERO: 5N

UF: SP

CIDADE: SANTOS - SP

### DADOS DA REGIÃO

REPERTECIMENTOS:

ALIMENTAÇÃO  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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

UMIDADE: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

### CARACTERÍSTICAS

TIPO: apartamento médio c/ elev. CONSERVAÇÃO: c - regular  
IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 0 VAGAS DESCOBERTAS: 0

### DIMENSÕES

ÁREA ÚTIL M²: 124,00 ÁREA COMUM M²: 6,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 130,00

### DETALHES

QUARTOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

COZINHAS: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

### DADOS DA TRANSAÇÃO

Tipo de Oferta: VALOR DO MÓVEL (R\$): 395.000,00

AGENCIAMENTO: ZAP MOVEIS

TELEFONE: (13)9820-5660

AGENCIAMENTO: ZAP MOVEIS

RESERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

RESERVAÇÃO NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
RESERVAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.734,62
RESERVAÇÃO Fobs: -352,63	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.997,27
RESERVAÇÃO Fp: 615,29	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0960
	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

443  
M

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: - SANTOS - SP - 2018

DATA DA PESQUISA: 07/06/2018

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO ELEMENTO: 12



3 de 18

Contatar o anunciante

FOTO Nº 1

VER TELEFONE

Se liga, diga que você viu esse anúncio no ZAP!

(13) 96205-6606

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$

Quero receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

Adicionar aos favoritos

APARTAMENTO À VENDA

Rua Professor Pirajá da Silva  
Aparocildia, Santos - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 395.000,00

Valor de Referência

3	1	124	130	1	R\$ 3.185	R\$ 370	R\$ 130
<small>QUARTOS</small>	<small>SUÍTE</small>	<small>ÁREA ÚTIL (M²)</small>	<small>ÁREA TOTAL (M²)</small>	<small>SALA</small>	<small>VALOR DO IPTU</small>	<small>CONDOMÍNIO</small>	<small>IPTU</small>

444  
le

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2018  
CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA VERGUEIRO STEIEL  
COMP.: BARRO: EMBARÉ NÚMERO: SN  
CEP: UF: SP CIDADE: SANTOS - 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. CONSERVAÇÃO: c - regular  
 DADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 0 VAGAS DESCOBERTAS: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 12,00 TOTAL M²: 110,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 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

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 550.000,00  
 MOBILIÁRIA: ZAP MOVES TELEFONE: (13)9792-1092  
 CONTATO: ZAP MOVES - (13) 9.9792-1092

### OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -580,28	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.932,22
PADRÃO Fp: 1.012,50	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.096,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

445  
u

## DADOS DA FICHA

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SANTOS - SP - 2018

DATA DA PESQUISA: 07/06/2018

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 13

Imagens



1 de 10

Contatar o anunciante

Ver Imagens

FOTO Nº 1

Atenção: Este anúncio não possui endereço no ZIM

(13) 99792-1092

Nome

E-mail

DDD Telefone

OK, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

Apresentar e enviar R\$

Quero receber notificações e ofertas de ZIM por e-mail

Enviar

Adicionar aos favoritos

APARTAMENTO 2 VAGAS

Rua Vergueiro Steidel  
Bela Vista Santos - SP

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 550.000,00

3 1 110 1

R\$ 3.000 R\$ 850 R\$ 220