

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

PROCESSO: 0008288-70.2018.8.26.0562

AÇÃO: Cumprimento de Sentença Locação de Imóvel.

RTE: Marcelo José Brasil

RDO: Carlos Henrique de Araújo Oliva 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, vem apresentar à V.Exa., **o laudo Técnico de Avaliação** referente à ação de CS - Locação de Imóvel, em atendimento à **Decisão do Exmo. Dr. Juiz de Direito as fls. 290** dos autos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:

engbaso@hotmail.com



I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

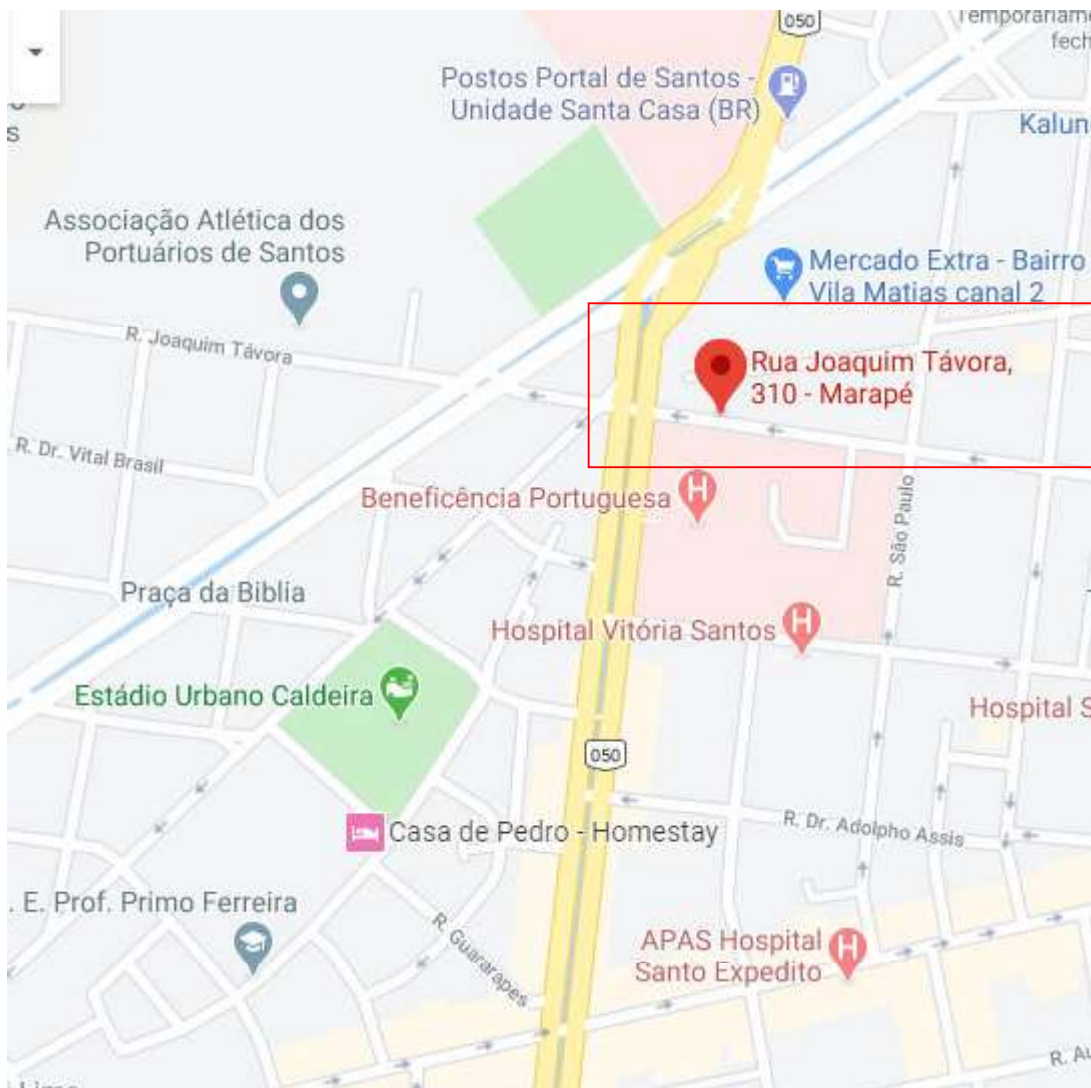
O presente Laudo de Avaliação trata do valor de mercado do imóvel descrito a seguir:

Sobrado de número 310, situado de frente para a Rua Joaquim Távora no bairro da Vila Mathias, Santos/SP. **Matricula de número 15.617** de 18 de agosto de 1981, do 1º Cartório de Registro de imóveis de Santos, informa o respectivo terreno, medindo **6,80** m de frente e **28,00m** de fundos, totalizando em números redondos **190,00m²**.

Do lançamento imobiliário da Prefeitura Municipal de Santos **número 45.027.028.000** obtém-se a área construída de **165,20 m²**, Disposta de 3 (Três) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, hall de circulação, copa cozinha, Sanitário Social, W.C de serviço e edícula de 01 dormitório, cozinha e sanitário aos fundos do lote.



II - LOCALIZAÇÃO:



RUA JOAQUIM TÁVORA, Nº 310
VILA MATHIAS - SANTOS – SÃO PAULO.



II - VISTORIA DO IMÓVEL:

No dia 09 de março 2020, às 10h30 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 Sobrado.



Fotos 02 e 03 – Vista da Sala de Estar e Jantar.



Fotos 04 e 05 – Cozinha e Sanitário Social.



Fotos 06/08 – Dormitórios.





Fotos 09 e 10 – Fachada da Edícula.



Fotos 11/13 – Dependências da Edícula.

IV – PARECER TÉCNICO:

Localização

Rua Joaquim Távora, 310 – Vila Mathias - Santos/SP..

Índice Fiscal: 1.508,00 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:..... 165,20m²;

Idade Aparente 30 anos;

Estrutura:..... Mista Tijolos Maciços e Assoalhos.

Acabamentos Externos

Fachada frontal: Revestimento em reboco com pintura acrílica;

Fachada posterior: Revestimento em reboco com pintura acrílica.



Acabamentos internos:**Sala:**

Piso:..... Assoalho de madeira;
Paredes:..... Pintura acrílica, sobre massa corrida
Teto:..... Pintura látex;
Janela:..... Madeira envidraçada.

Quartos:

Piso:..... Assoalho de madeira;
Paredes:... Pintura acrílica, sobre massa corrida
Teto:..... Pintura látex
Janela:..... Madeira envidraçada.

Banheiros:

Piso:..... Cerâmico;
Paredes:..... Azulejo decorado em meia parede;
Teto:..... Pintura látex;
Janela:..... Basculante de Fero Carbono;
Porta:..... Madeira.

Cozinha:

Piso:..... Cerâmico;
Paredes:..... Azulejo em meia parede;
Teto:..... Pintura látex
Janela:..... Basculante de Fero Carbono;
Porta:..... Madeira



Edícula:

Pisos:..... Cerâmico;

Paredes Cozinha e Sanitário:..... Azulejo até o teto;

Teto:..... Pintura látex;

Janela:..... Basculante Ferro Carbono e 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.

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**

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 = 165,20m²

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:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Classe: Residencial • Grupo/Tipo:..... GII - Casa • Padrão Construtivo:..... Médio |
|---|

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)	Aci	2,91	
		III.6 Padrão Luxo (APL)	ma		
			de		
COMERCIAL SERVICOS / INDUSTRIAL	GRUPO IV ESCRITÓRIO	IV.1 Padrão Econômico (APE)	0,50	0,65	0,80
		sem elevador	0,81	1,00	1,20
		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)	Aci	3,01	
		IV.6 Padrão Luxo (APL)	ma		
			de		



	GRUPO V GALPÃO	V.1 Padrão Econômico (GPE)	0,20	0,30	0,40
		V.2 Padrão Simples (GPS)	0,41	0,60	0,80
		V.3 Padrão Médio (GPM)	0,81	1,10	1,40
		V.4 Padrão Superior (GPSu)	Acima de	1,41	
ESPECIAL	GRUPO VI COBERTURA	V.1 Padrão Econômico (GPE)	0,05	0,10	0,15
		V.2 Padrão Simples (GPS)	0,16	0,20	0,25
		V.3 Padrão Médio (GPM)	0,26	0,35	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

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	<u>0,863</u>	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
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



(*) 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.

Primeiramente, calcularemos o porcentual 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 = 30

V^{útil} = vida útil estimada para a construção = 70 anos

De acordo com a estimativa efetuada no local, o imóvel objeto possui uma idade aparente (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
		Simple	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simple	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 Juizes 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:

$$V\% = 43\%$$



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

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*:

$$K = 0,690$$



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

$$d = 0,20 + 0.690 \times (1 - 0,20)$$

$$d = 0,752$$

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:

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;

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 no **Anexo nº 01** deste Laudo.

Desta forma, obteve-se:

Vuc = R\$ 2.682,36 por m²



Valor do Imóvel:

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

$$VI = Ac \times Vuc$$

Para a data da Elaboração do Laudo, em julho 2020

$$VI = 165,20 \times 2.682,36$$

$$VI = \mathbf{R\$ 443.126,00}$$



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, julho de 2020 em número redondos temos:

Valor de Mercado do Imóvel = R\$ 443.126,00

(Quatrocentos e quarenta e três mil cento e vinte e seis reais).

julho de 2020.



VII – TERMO DE ENCERRAMENTO:

*O Perito dando por encerrados os seus trabalhos apresenta o respectivo **LAUDO DE AVALIAÇÃO** que foi impresso no anverso de 47 (quarenta e sete) laudas, deste papel timbrado. Devidamente assinada digitalmente no portal e-SAJ. para todos os fins de Direito.*

Santos, 13 de julho de 2020.

EDUARDO ALVAREZ BASO

CONFEA: 260.774.559-4

Perito Nomeado



ANEXOS EM; DOC.1 e DOC.2 (nos autos):

**PESQUISA MERCADOLÓGICA DOS IMÓVEIS ASSEMELHADOS;
AVALIAÇÃO - GEOAVALIAR PRO.**



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

PROCESSO: 0008288-70.2018.8.26.0562

AÇÃO: Cumprimento de Sentença Locação de Imóvel.

RTE: Marcelo José Brasil

RDO: Carlos Henrique de Araújo Oliva e outros .

EDUARDO ALVAREZ BASO, Engenheiro Civil, CREA/SP. 5060207976, perito nomeado por V.Exa. nos autos em epigrafe, tendo entregue o **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, vem mui respeitosamente requerer o levantamento de seus **honorários definitivos** no valor de **R\$. 2.150,00** (Dois mil cento e cinquenta reais) **já depositados**, após prévia de honorários.

Nestes Termos;

Pede Deferimento.

Santos, 13 de julho de 2020.

EDUARDO ALVAREZ BASO

CONFEA:260.774.559-4



MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

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

Número do processo (padrão CNJ): 0008288-70.2018.8.26.0562**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. 309/310****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** (digito “X” e ou “0”) Tipo de Conta: Corrente Poupança**Observações: Honorários Definitivos= R\$.2.150,00**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : EMBARE NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : EMBARE CIDADE : SANTOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 380,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,390 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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 : REBOUÇA IMOVEIS
 CONTATO : REBOUÇA IMOVEIS TELEFONE : (13)-32618566
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.789,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 36,27	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.050,00
PADRÃO Fp : 224,65	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.140,00
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 - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 13/07/2020

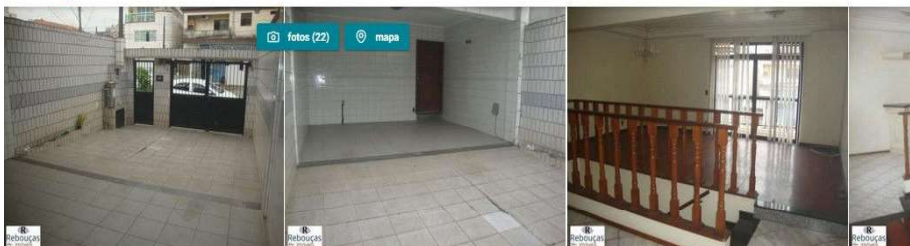
SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



Anunciar imóveis

FOTO Nº 1

**Sobreposta Alta - Duplex - Embaré Contendo: 3 dormitórios, demais...**casa para comprar em
Embaré, Santos - SP**R\$ 680.000**

condomínio não informado • IPTU não informado

380 m² 3 quartos 3 vagas 3 banheiros

Rebouças Imóveis

Cred: 100463-F-SP

Contatar anunciante

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PONTA DA PRAIS 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 315,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,390 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 3
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : ROMAR IMOVEIS
 CONTATO : ROMAR IMOVEIS TELEFONE : (13)-32225566
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.380,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 48,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.728,11
PADRÃO Fp : 298,91	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,14
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 - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 13/07/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

Anunciar imóveis Central de **FOTO Nº 1****SOBRADO TRIPLEX NA PONTA DA PRAIA !!! Pavimento Inferior:...****destaque** casa para comprar em
Ponta da Praia, Santos - SP**R\$ 750.000**

condomínio não informado - IPTU R\$ 275

315 m² 3 quartos 2 vagas 4 banheirosROMAR
EMPREENDIMEN...

Creci: 17462-J-SP

Contatar anunciante

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALMEIDA DE MORAIS NÚMERO : 130
 COMP.: BAIRRO : VILA MATHIAS CIDADE : SANTOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 335,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : FAMILIA IMOVEIS
 CONTATO : FAMILIA IMOVEIS TELEFONE : (13)-32321955
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.641,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 33,28	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.458,00
PADRÃO Fp : 783,58	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.493,00
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 - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 13/07/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



Anunciar imóveis Central de ajuda Entrar ou cadastra

FOTO Nº 1

**OPORTUNIDADE:** Casa antiga e ampla com 3 dorms, sala, cozinha, 2...**destaque** casa para comprar em
Rua Almeida Moraes, 130 - Vila Matias, Santos - SP**R\$ 550.000**

condomínio não informado • IPTU não informado

335 m² 3 quartos 2 banheirosFAMILIA MOVEIS
CONSULTORIA

Creci: 20594-J-SP

Contatar anunciante

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DA LIBERDAE NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : EMBARE CIDADE : SANTOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 270,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,390 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : TORRES IMOVEIS
 CONTATO : TORRES IMOVEIS TELEFONE : (13)-3271377
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.888,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 58,56	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.310,00
PADRÃO Fp : 362,67	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,14
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 - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

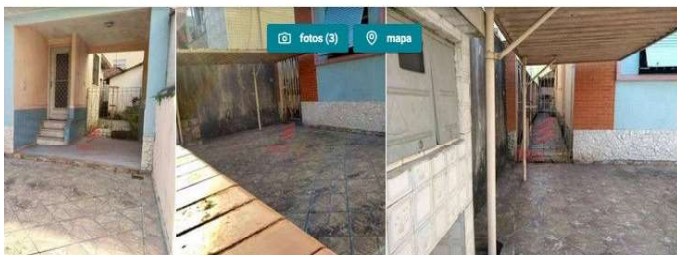
DATA DA PESQUISA : 13/07/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



Anunciar FOTO Nº 1

**Casa térrea, baixa com 3 dormitórios, com edícula nos fundos, terren...**casa para comprar em
Rua da Liberdade - Embaré, Santos - SP**R\$ 780.000**

condomínio não informado - IPTU R\$ 370

270 m² 3 quartos 2 vagas 2 banheiros

TORRES PRIME
CONSULTORIA...

Creci: 70088-F-SP

Contatar anunciante

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA EDUARDO ALVES NÚMERO : 746
 COMP. : BAIRRO : SAO JORGE CIDADE : SANTOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 300,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,390 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : FAMILIA IMOVEIS
 CONTATO : FAMILIA IMOVEIS TELEFONE : (13)-32321955
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 20,27	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.145,00
PADRÃO Fp : 125,54	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.145,00
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 - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 13/07/2020

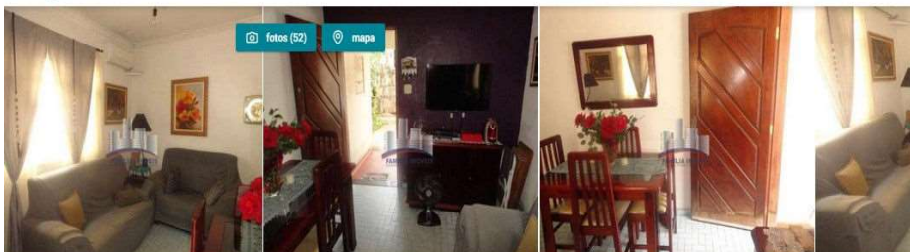
SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



Anunciar imóveis Central

FOTO Nº 1

**OPORTUNIDADE: Excelente casa na Vila S. Jorge toda em piso frio,...****destaque** casa para comprar em
Rua Eduardo Alves, 746 - São Jorge, Santos - SP**R\$ 300.000**

condomínio não informado - IPTU R\$ 105

300 m² 3 quartos 1 vaga 2 banheirosFAMILIA IMOVEIS
CONSULTORIA

Creci: 20594-J-SP

Contatar anunciante

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA RIO GRANDE DO NORTE NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : POMPEIA CIDADE : SANTOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 300,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,390 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : PRISMAR IMOVEIS
 CONTATO : PRISMAR IMOVEIS TELEFONE : (13)-32882884
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 50,68	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.864,00
PADRÃO Fp : 313,85	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,14
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 - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 13/07/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



Anunc FOTO Nº 1

**3 dormitórios 1 suite armarios sala 2 ambientes 3 banheiros copa e...**casa para alugar e comprar em
Rua Rio Grande do Norte - Pompeia, Santos - SP**Venda R\$ 750.000 - Aluguel R\$ 4.000/mês**

condomínio não informado • IPTU não informado

300 m² 3 quartos 1 vaça 3 banheiros

PRISMAR
CORRETORA DE...

Creci: 120386-F-SP

Contatar anunciante

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : AVALIACAO SOBRADO SANTOS/SP

DATA : 13/07/2020

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 1

PARCELA DE BENFEITORIA : 1

OBSERVAÇÃO :

FATORES

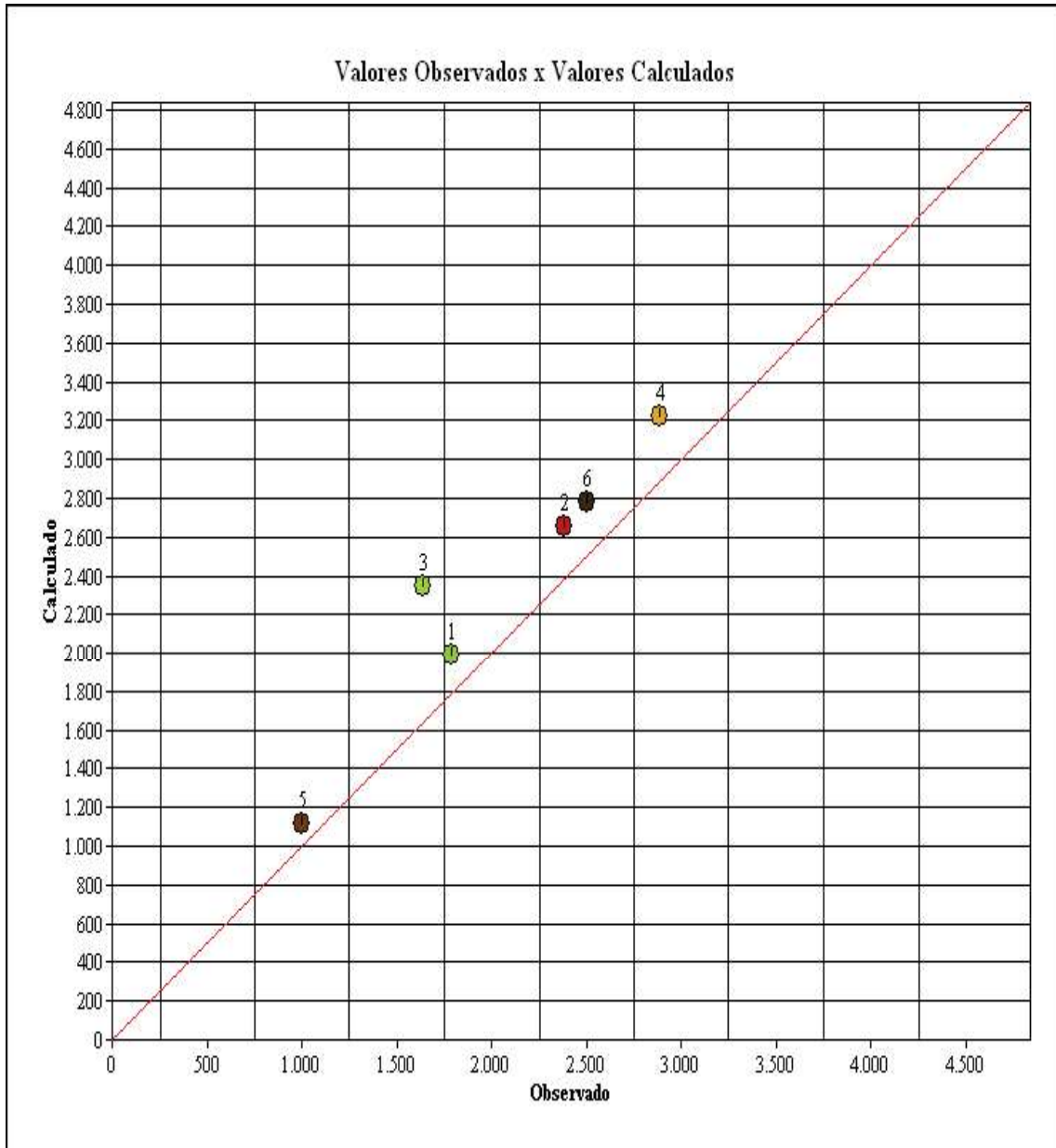
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.508,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa médio (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 EMBARE ,SN	1.789,47	2.050,40	1,1458
<input checked="" type="checkbox"/>	2 PONTA DA PRAIS ,SN	2.380,95	2.728,12	1,1458
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA ALMEIDA DE MORAIS ,130	1.641,79	2.458,65	1,4975
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA DA LIBERDAE ,SN	2.888,89	3.310,12	1,1458
<input type="checkbox"/>	5 RUA EDUARDO ALVES ,746	1.000,00	1.145,81	1,1458
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA RIO GRANDE DO NORTE ,SN	2.500,00	2.864,53	1,1458

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.789,47	2.050,40
2	2.380,95	2.728,12
3	1.641,79	2.458,65
4	2.888,89	3.310,12
5	1.000,00	1.145,81
6	2.500,00	2.864,53

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção

Local : RUA JOAQUIM TAVORA 310 VL MATHIAS SANTOS - SP

Data : 13/07/2020

Cliente : P0008288-70 MARCELO JOSÉ BRASIL - CARLOS HENRIQUE

Área terreno m² : 189,35

Edificação m² : 165,20

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.240,22

Desvio Padrão : 517,05

- 30% : 1.568,15

+ 30% : 2.912,29

Coefficiente de Variação : 23,0800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.682,36

Desvio Padrão : 468,72

- 30% : 1.877,66

+ 30% : 3.487,07

Coefficiente de Variação : 17,4700

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 checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform 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 checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.682,36

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.682,36000

VALOR TOTAL (R\$): 443.125,87

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 2.361,02

INTERVALO MÍNIMO : 2.361,02

INTERVALO MÁXIMO : 3.003,70

INTERVALO MÁXIMO : 3.003,70

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2020 às 18:55, sob o número WSTS20702091197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008288-70.2018.8.26.0562 e código 562E47E.

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

PROCESSO: **0008288-70.2018.8.26.0562**

AÇÃO: Cumprimento de sentença – Locação de Imóvel.

RTE: **MARCELO JOSÉ BRASIL**

RDO: **CARLOS HENRIQUE DE ARAUJO OLIVEIRA E OUTRO.**

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. os esclarecimentos determinados em Decisão as fls. 411 dos autos, referente as contestações do Réu (fls. 376/407) ao laudo pericial de avaliação, de fls. 324/365 dos autos.


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

ESCLARECIMENTOS.



I- PRELIMINAR:

O Perito nomeado entregou o Laudo Pericial de Avaliação, presente aos autos, de folhas **324/365**;

O Réu discordando da perícia avaliativa, contrata a engenheira **Carolina Domenica Barreto Ruotolo**, CREA 5070005378, que apresentou um laudo de avaliação as **fls. 376/407** dos autos;

O Meritíssimo Juiz em decisão fl. 411 determina que o perito esclareça a contestação do Réu.


O que será feito prontamente a seguir:

II- DO LAUDO APRESENTADO PELO RÉU:

folhas 376/407 dos autos:

Inicialmente o laudo apresentado pelo Réu descreve seu objetivo as fls. 376 dos autos.

Objetivo


O objetivo do presente laudo é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário e determinar o seu real valor, em  desacordo com laudo apresentado pelo senhor Engenheiro civil e perito judicial Eduardo Alvarez Baso.

As fls. 377 dos autos o laudo divulga o índice fiscal do imóvel de 2020 PMS, base de cálculos do IPTU para o imóvel avaliando: **R\$. 1.508,00 por metro quadrado**

 Índice Fiscal:1508,00m².

A assistente do Réu descreve o método adotado no laudo de avaliação (as fls. 387); o **Comparativo direto de mercado** e, **afirma que analisará elementos semelhante ou assemelhados (print a seguir) conforme determina a ABNT-NBR 14653 (Avaliação de Imóveis Urbanos)**,

Métodos aplicados: comparativo direto de Mercado, através de tratamento por fatores.

 Analisa elementos semelhantes ou assemelhados com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A norma **NBR.14653** preconiza a utilização de amostras/ofertas de mercado, que guardem de fato a semelhança com o imóvel avaliando, haja vista que: será a base de dados na formação do *valor médio*, obtido por comparação.

Ao analisar as amostras utilizadas no laudo de avaliação da assistente da Réu, constata-se não haver a semelhança mínima necessária em: Padrão construtivo e acabamentos. Não basta apenas estar nas proximidades, tem que ser assemelhado; como iremos conferir nas fotos dos anúncios, das amostras utilizadas pela assistente do Réu.

Pesquisa Imobiliária e memorial de cálculos Estatísticos.



Casa de 5 quartos, 158m² à venda no Vila Mathias

Vila Mathias, Santos - SP

Código do imóvel: 60761589

VALOR DE VENDA
R\$ 780.000

Endereço: Lucas Fortunato-Vila Mathias Idade 30 Anos

Tipo sobrado / Padrão Construtivo: Médio /2 Pavimentos / 158m².

Valor de venda: R\$ 780.000,00 /Natureza : Oferta

Imobiliária: CASA MINEIRA



Comprar Alugar Anunciar Favoritos

Compre ou alugue seu imóvel com as imobiliárias especialistas na sua região

Encontre os melhores apartamentos, casas e imóveis comerciais

BUSCA POR LOCALIZAÇÃO BUSCA POR CÓDIGO

60761589

Q. Buscar



Comprar Alugar Anunciar Favoritos

Busca por código

Nenhum imóvel encontrado com o código 60761589.

DA AMOSTRA 01,
LAUDO DO RÉU

Em pesquisa no site da imobiliária, **CASA MINEIRA**, a busca através do código do imóvel, não localiza o imóvel utilizado na média amostral.





Endereço: Lucas Fortunato –Vila Math Idade:30 Anos.

Tipo sobrado / Padrão Construtivo: Médio /2 Pavimentos / 123m².

Valor de venda: R\$ 600.000,00 / Natureza : Oferta

Imobiliária: imob Imóveis (13) 3284 0013.



Sobrado com 3 quartos, 123 m², à venda por R\$ 600.000

Vila Matias - Santos/SP

3 quartos 1 suite 2 banheiros 2 vagas 123 m²
área construída

Venda R\$ 600.000
R\$ 4.878/m²
Condomínio R\$ 150/mês
IPTU R\$ 240/mês
Quero mais informações

Sobre o imóvel

SO0512 - Ótimo Sobrado, em Condomínio, em Santos.

Distribuição dos cômodos: Piso Térreo: Garagem fechada, com portão de alumínio branco, para até dois veículos, com espaço para instalação de churrasqueira e reuniões. Primeiro Piso: Sala ampla para dois ambientes; Lavabo; Cozinha com planejados e Área de Serviço. Segundo Piso: Três Dormitórios, sendo um com Suíte, e ambos com armários planejados; e Banheiro Social.

Cômodos amplos, com ventilação natural, proporcionando ambientes arejados e bem iluminados. Boa incidência Solar.

Finis acabamento, Piso porcelanato e cerâmico; escadarias em granito; esquadrias em alumínio branco.

Ótima localização. Rota de fretados. Próximo a importantes Avenidas, entre elas: Ana Costa; Washington Luiz e Avenida Conselheiro Nébias. Região rica em transporte público de qualidade e com comércios e estabelecimentos variados, tais como: Restaurantes, Mercados, Padarias, Farmácias, Clínicas Médicas, Hospitais, Feira livre, Escolas, Universidades, e etc. Fácil acesso, às Praias, Jardins, Ciclovias, Travessia de Balsas, e Pontos Turísticos.

Aceita financiamento. Consulte nosso correspondente bancário. Agende sua visita, com um de nossos corretores, pelo telefone (13) 3284-0013 ou por whatsapp (13) 99736 2877.

Venha nos visitar: Rua Bahia, 131, loja 21, Gonzaga em Santos. Estacionamento no local.

DA AMOSTRA 02- DO LAUDO DO RÉU:

A assistente do Réu classifica a amostra 02 como **padrão construtivo médio**. As imagens do anúncio nos mostram que não é (**médio**), mas sim; alto padrão. As imagens do anúncio falam por si só:

Primeiramente o sobrado utilizado na amostra **trata-se de sobrado em condomínio**, só por isso comprova não ser semelhante. Vejamos os acabamentos de alto padrão:

Pisos em porcelanatos, armários planejados, garagem fechada, suítes, escadaria em granito, esquadrias em alumínio branco, louças sanitárias, portas decoradas em verniz. Mais detalhes na ficha ao lado.



Outras vistas da AMOSTRA 02- do laudo do Réu:



Sobrado em Santos bairro Vila Matias

Vila Matias, Santos, SP - Código 2074



Venda R\$ 470.000,00

Disponível para FGTS

Carta de Crédito

Aceita Financiamento Bancário

IPU R\$ 56,13

Código 2074	Dorm. 3	Suítes** 1
Vagas ---	Banheiros 4	Área (útil) 94 m²

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qtd. de suítes já incluso no número de dormitórios.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome

Endereço: Júlio de Mesquita – Vila Mathias. Idade:30 Anos.

Tipo sobrado / Padrão Construtivo: Médio / 2 Pavimentos /94m².

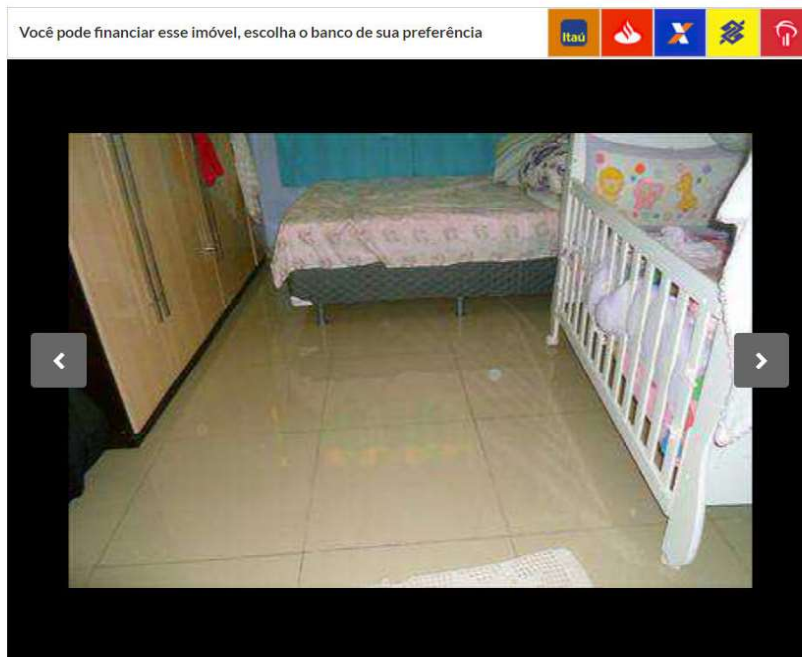
Valor de venda: R\$470.000,00 / Natureza : Oferta

Imobiliária: TO AQUI Imóveis/ (13) 3225-1806

Página Inicial > Sobrado > Santos > Vila Matias > Detalhes do Imóvel

Sobrado em Santos bairro Vila Matias

Vila Matias, Santos, SP - Código 2074



Venda	R\$ 470.000,00	
Disponível para FGTS		
Carta de Crédito		
Aceita Financiamento Bancário		
IPU	R\$ 56,13	
Código 2074	Dorm. 3	Suítes** 1
Vagas ---	Banheiros 4	Área (útil) 94 m²

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qtd. de suítes já incluso no número de dormitórios.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome

E-mail

Telefone

Receba contato por:

Whatsapp Telefone E-mail

DA AMOSTRA 03 DO LAUDO DO RÉU:

Notoriamente o padrão construtivo e os acabamentos, superam o imóvel do Réu. Nas imagens a seguir faremos o conforto direto das imagens do anúncio com as fotos do imóvel do Réu.



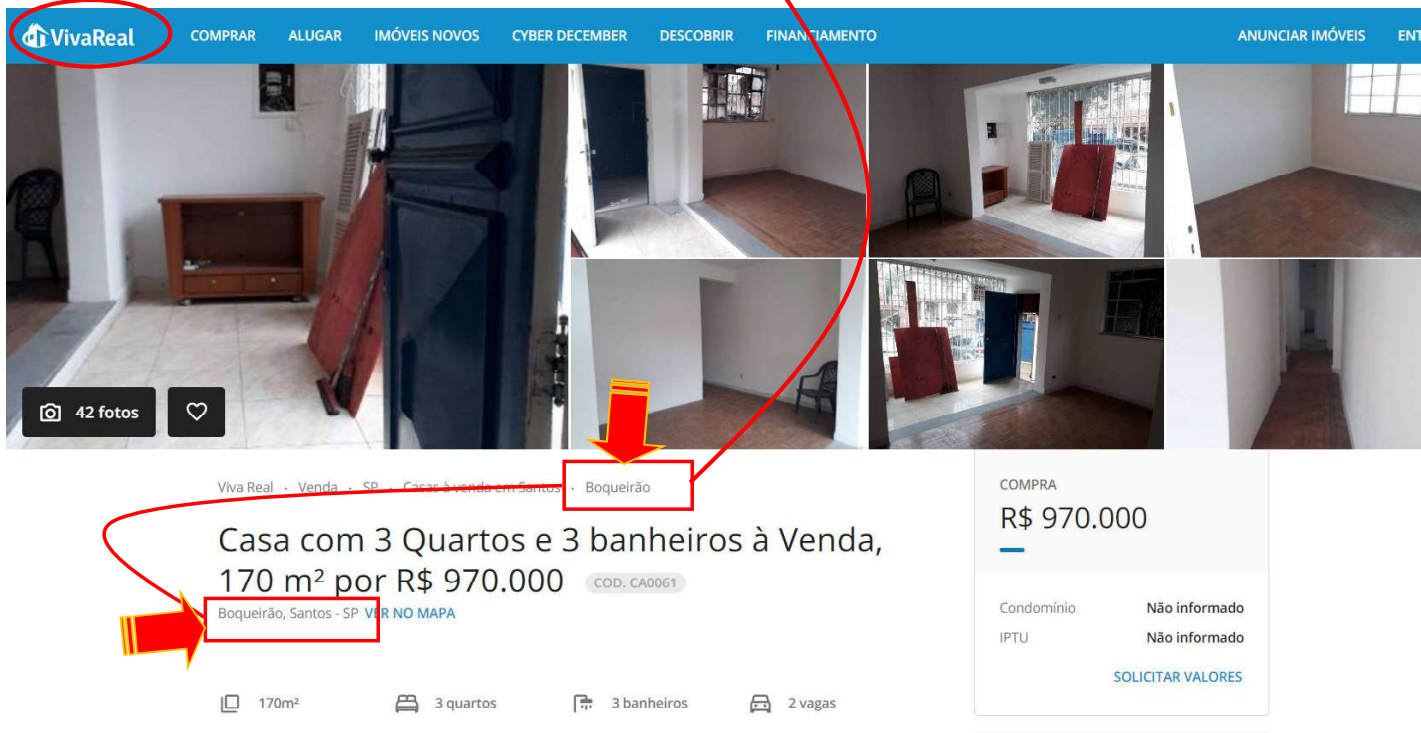
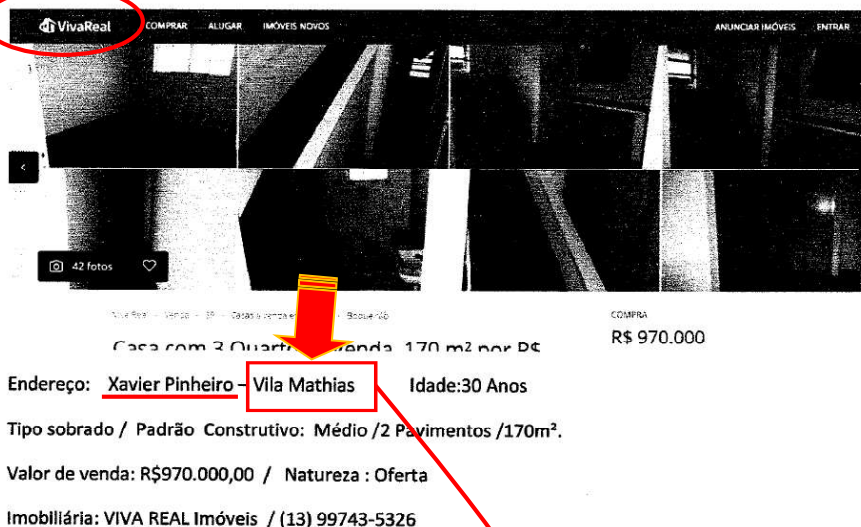
O imóvel amostra 03:

Azulejo até o teto (Coz. e sanitário) pisos 40x40, vitrô de alumínio, pia em granito, armário de pia em alvenaria com portas de alumínio e box de vidro.

**O imóvel do Réu abaixo:**

Azulejo meia barra (Coz. e sanitário), pisos inferiores, vitrô de ferro carbono, pia de inox, box de acrílico.





DA AMOSTRA 04 DO LAUDO DO RÉU:

Em sua conclusão (fls.407 dos autos) a assistente do Réu busca desqualificar o laudo do perito, em razão do mesmo ter obtido amostras em outros bairros, mas; da mesma forma o laudo do Réu usou amostras em outros bairros, percebe-se no anúncio: Salvo o engano; O que se vê do anúncio da amostra 04 é que o imóvel se localiza **no boqueirão, e não na Vila Matias, o anuncia também não mostra a Rua Xavier Pinheiro, como informado no laudo.**





Sobrado com 3 dorms, Vila Mathias, Santos - R\$ 670 mil, Cod: 1588650

Vila Mathias, Santos, SP - Código 1588650



Solicite mais informações
Código do imóvel: 1588650



Digite seu nome

Endereço: Campos Melo – Vila Mathias Idade :30 Anos
 Tipo sobrado / Padrão Construtivo: Médio /2 Pavimentos /133m².
 Valor de venda: R\$670.000,00 / Natureza: Oferta
 Imobiliária: C. FERREIRA Imóveis / (13) 2138-2800



Sobrado com 3 dorms, Vila Mathias, Santos - R\$ 670 mil, Cod: 1588650

Vila Mathias, Santos, SP - Código 1588650

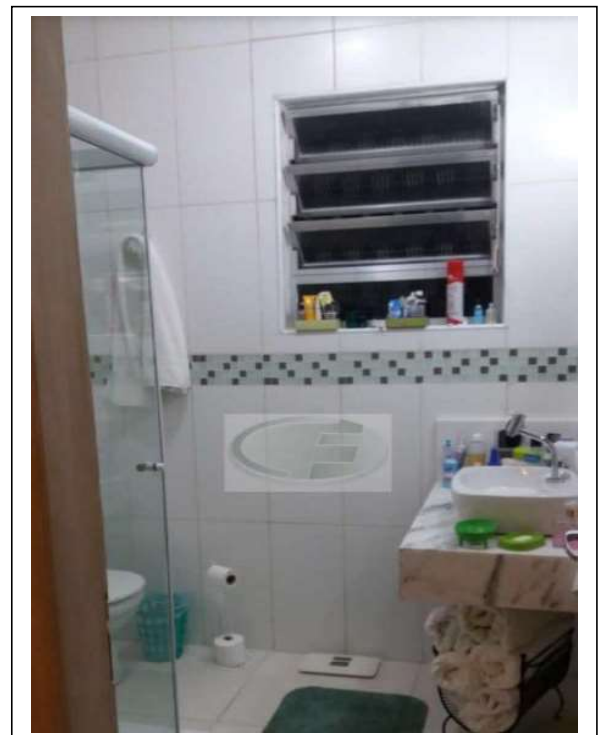
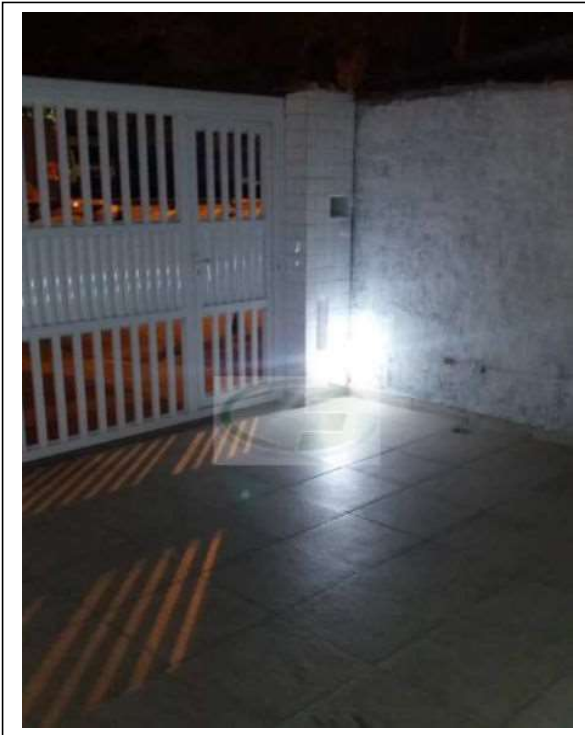
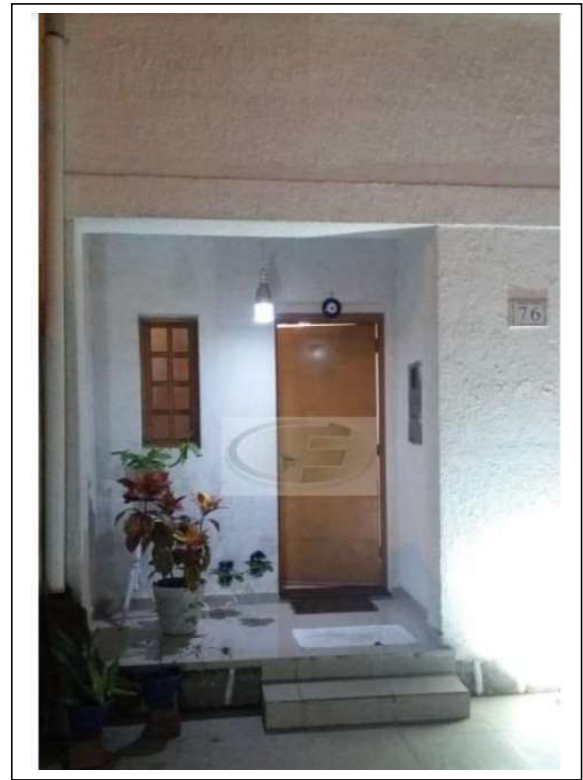


Características	
Dormitórios	3
Suítes	1
Salas	2
Cozinhas	1
Banheiros	2
Lavabos	1
Vagas	2
Dep. Empregada	1
Área (útil)	133 m²
Área (total)	270 m²
Área (const.)	m²
Distância relativa:	0

DA AMOSTRA 05 DO LAUDO DO RÉU:

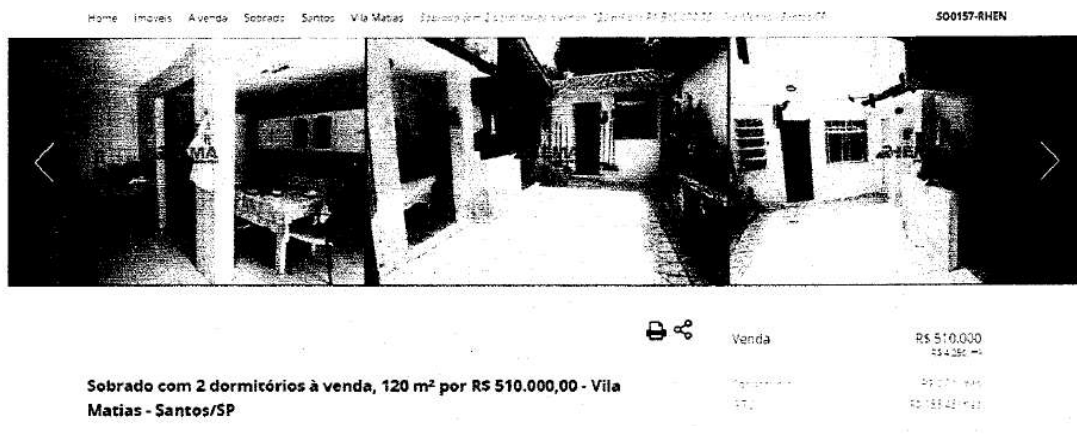
O Laudo apresentado outra vez utiliza imóvel de alto padrão, para majorar a avaliação. As imagens a seguir do anúncio evidenciam a falta de semelhança entre os imóveis amostrado e avaliado.





Outras vistas do imóvel amostam 05 do laudo do Réu.





Endereço: SILVA JARDIM- Vila Mathias Idade:30 Anos.

Tipo sobrado / Padrão Construtivo: Médio / 2 Pavimento /120m².

Valor de venda: R\$510.000,00 / Natureza: Oferta

Imobiliária: RHEMA Imóveis / (13) 3227-0909.

DA AMOSTRA 06 DO LAUDO DO RÉU:

Consultamos a **RHEMA IMÓVEIS**, que nos informou que o anúncio foi retirado do site, por desistência de venda pelo proprietário.

Com as fotos publicadas nos autos do laudo do Réu, não é possível de verificar o padrão construtivo da amostra utilizada.





Endereço: Almeida de Moraes -Vila Mathias- Santos. Idade :30 Anos.

Tipo sobrado / Padrão Construtivo: Médio /3 Pavimentos /150m².

Valor de venda: R\$7500.000,00 / Natureza: Oferta.

Imobiliária: ATUANTE Imóveis / (13) 98145-295

DA AMOSTRA 07 DO LAUDO DO RÉU:

Não localizamos o anúncio que possibilitasse fazer a aferição do padrão construtivo. Haja vista que a foto do laudo do Réu, publicada no processo não permite tal feita.

III – CONCLUSÃO:

O Perito Nomeado após análise do laudo de avaliação divergente, apresentado pelo Réu as fls. 376/407 dos autos, ofereceu suas manifestações apontando pontualmente os vícios contidos no laudo, ou seja a utilização de ofertas de imóveis, sem a devida semelhança de padrão construtivo, entre os imóveis amostrados, e o imóvel avaliado, conforme determinação da **ABNT-NBR 14653 (Avaliação de Imóveis Urbanos)**. Observa-se também no laudo de avaliação do Réu uma elevação desproporcional **197%** do índice fiscal (**PMS**) da região, que salta de **R\$. 1.508,00/m²** para **R\$. 4.473,72/m²** no laudo do Réu.

Pelas evidentes inconsistências encontradas no laudo do Réu, resta ao **perito ratificar** seu Laudo Pericial de fls. **324/365**, que resultou na imparcialidade, no valor unitário do metro quadrado da construção, no imóvel avaliado em: **R\$. 2.682,36/m²**, elevando coerentemente em **78%** o índice fiscal (**PMS**), na quadra do imóvel avaliado.



IV- ENCERRAMENTO:

O Perito nomeado dando por encerrado os seus **esclarecimentos**, apresenta sua manifestação em 15 (quinze) laudas, digitalizadas, enviados no peticionamento digital (e-SAJ/TJSP), assinadas por certificação digital, para todos os fins de Direito.

Santos, 09 de dezembro de 2020.


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

