



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

PROCESSO: 1013729-54.2014.8.26.0562

Classe: Cumprimento de sentença – Despesas Condominiais.

REQTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITATIAIA.

REQDO: RODRIGUES & RODRIGUES

EDUARDO ALVAREZ BASO

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



I - OBJETIVO:

*O presente Laudo de Avaliação trata do valor de mercado para a sala comercial, **obtido com avaliação na disciplina de semelhança entre salas de mesma verticalidade**, descrito a seguir:*

Sala comercial de **nº. 508**, localizado no 5º (quinto) pavimento tipo, no **Edifício Itatiaia**, situado a Rua General Câmara número 05, Centro/Santos/SP.

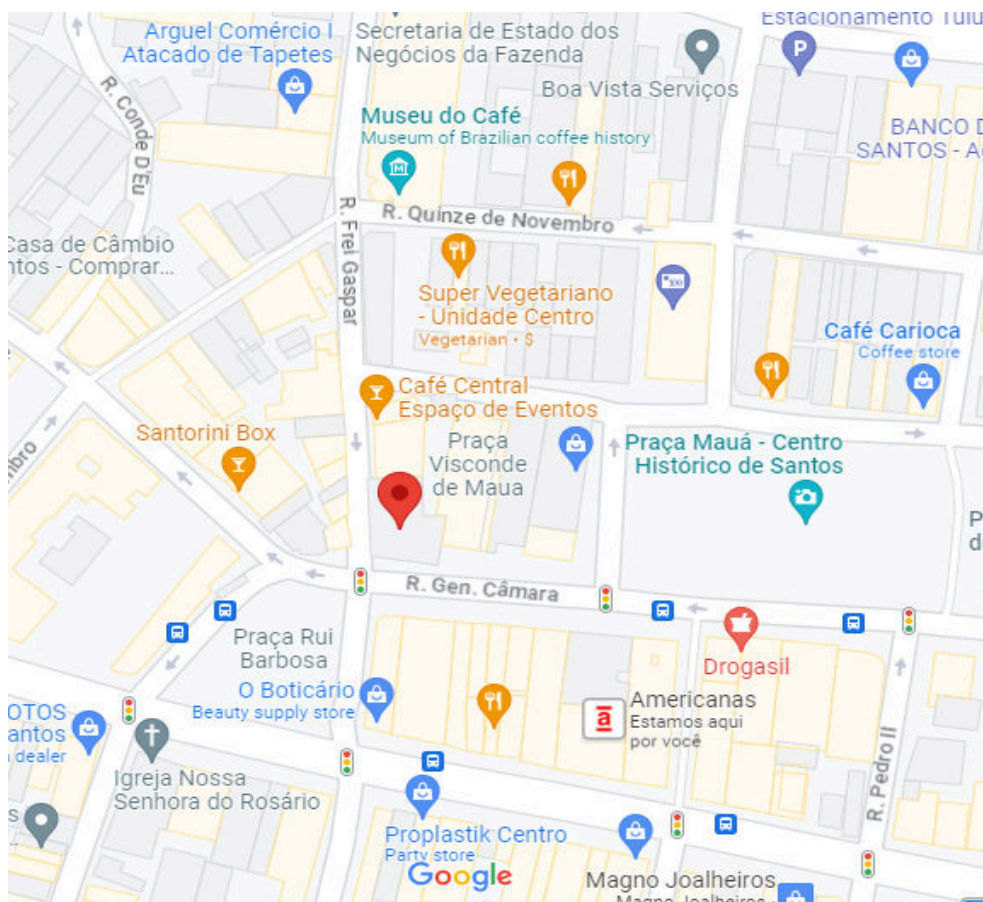
Com lançamento **Imobiliário número 25.022.013.044**
Contemplando os cômodos: Sala comercial e 01 Sanitário totalizando **39,40 m2 de área construída**.



II – VISTORIA:

Devidamente designado o perito nomeado, Eduardo Alvarez Baso peticionou aos autos a convocação de vistoria, agendando a vistoria técnica na data de **08 de novembro 2022**, onde coletou os dados necessários à elaboração do presente Laudo Técnico de Avaliação.

III – LOCALIZAÇÃO:



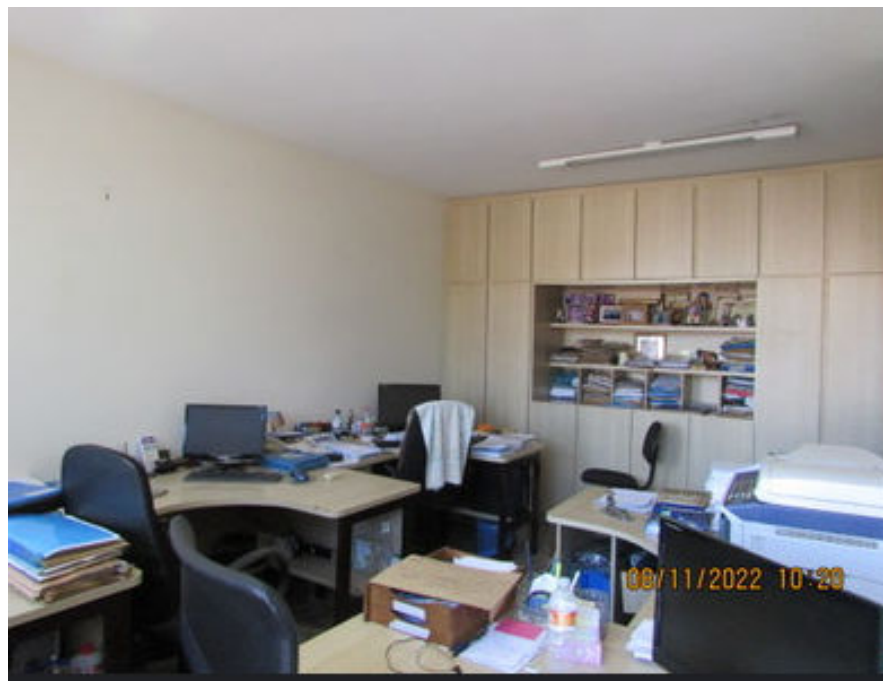
RUA GENERAL CAMARA 05
CENTRO
SANTOS/SP.



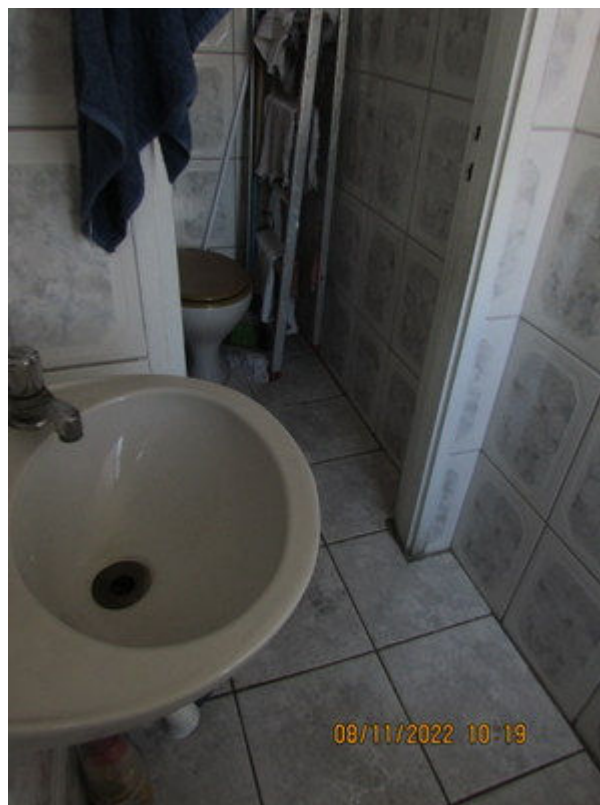
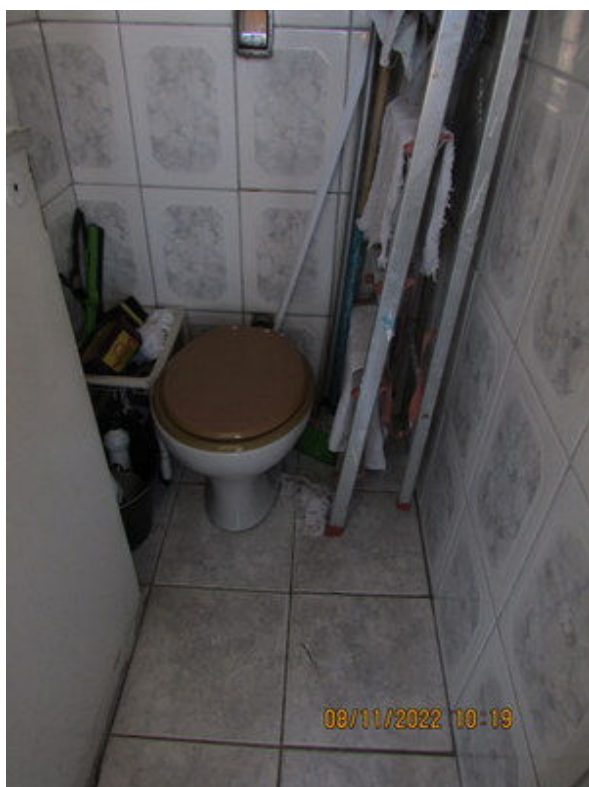
IV. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:



Foto 01 - Fachada frontal Edifício Comercial Itatiaia.



Fotos 02 e 03 - Vista da sala comercial.



Fotos 04 e 05 – Sanitário.



V - PARECER TÉCNICO:

1) Imóvel / Localização

- Rua General Câmara 05
- CEP. 11010-121 - Centro - Santos/SP.
- Lanc. Imobiliário (PMS). 25.022.013044
- Índice Fiscal = R\$. 3.137,00/m²



Índice Fiscal



2) Dados do Terreno

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

3) Dados da Construção

Área:..... 39,40 m²;
Idade:..... 69 anos;
Estrutura:..... concreto armado;
Elevadores:..... 02 elevadores;
Garagem:..... Não.

4) Acabamentos Externos

Fachada frontal:..... Revestimento cerâmico;
Fachadas laterais:... Revestimento reboco desempenado;
Fachada posterior: ...Revestimento reboco desempenado.

5) 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.



6) 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.

7) Atividades Existentes no Entorno

A região onde se situa o imóvel em questão apresenta os seguintes tipos de atividade:

Clubes, Comércio e Serviços.

VI - METODOLOGIA:

8- Generalidades

8.1- Metodologias Aplicáveis

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

9 - 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.



10- 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

11- Área útil Construída

Conforme dados obtidos junto à Matrícula **nº.18917** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, tem-se:

$$AC = 39,40 \text{ m}^2$$

12 - 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: Comercial
Grupo/Tipo:..... IV – Escritórios
Padrão Construtivo:..... Médio com elevador

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

CLASSE	GRUPO / TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	GRUPO I BARRACO	1.1 Padrão Rústico (BPR)	0,05	0,07	0,10
		1.2 Padrão simples (BPS)	0,11	0,13	0,15
	GRUPO II CASA	II.1 Padrão Rústico (RPR)	0,30	0,35	0,40
		II.2 Padrão Proletário (RPP)	0,41	0,48	0,55
		II.3 Padrão Econômico (RPE)	0,56	0,66	0,75
		II.4 Padrão Simples (RPS)	0,76	0,88	1,00
		II.5 Padrão Médio (RPM)	1,01	1,16	1,30
		II.6 Padrão Superior (RPSu)	1,31	1,48	1,65
			Acim	2,00	2,40
				2,41	



		II.7 Padrão Fino (RPF)	a de		
		II.8 Padrão Luxo (RPL)			
	GRUPO III	III.1 Padrão Econômico (APE)	0,50	0,65	0,85
		sem elevador	0,86	1,05	1,25
	APARTAME	III.2 Padrão simples (APS)	1,05	1,20	1,40
		com elevador	1,26	1,45	1,65
	NTO	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)	Acim	2,91	
		III.6 Padrão Luxo (APL)	a de		



MERCIAL SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO IV ESCRITÓRIO	IV.1 Padrão Econômico (APE)	0,50 0,81	0,65 1,00	0,80 1,20
		sem elevador			
		IV.2 Padrão simples (APS)	1,00 1,21	1,15 1,40	1,35 1,56
		com elevador			
		sem elevador			
		IV.3 Padrão médio (APM)	1,36 1,56	1,50 1,70	1,70 1,85
	com elevador				
	sem elevador				
	IV.4 Padrão superior (APSu)	1,71 2,11	1,90 2,55	2,10 3,00	
	com elevador				
	IV.5 Padrão Fino (APF)	Acim	3,01		
	IV.6 Padrão Luxo (APL)	a de			
GRUPO V GALPÃO	V.1 Padrão Econômico (GPE)	0,20 0,41	0,30 0,60	0,40 0,80	
	V.2 Padrão Simples (GPS)	0,81	1,10	1,40	
	V.3 Padrão Médio (GPM)	Acim	1,41		
	V.4 Padrão Superior (GPSu)	a de			
ESPECIAL COBERTURA	GRUPO VI	V.1 Padrão Econômico (GPE)	0,05 0,16	0,10 0,20	0,15 0,25
		V.2 Padrão Simples (GPS)	0,26	0,35	0,50
	COBERTURA	V.3 Padrão Médio (GPM)			



O enquadramento no estado de conservação:

- 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 Edifício, o seu estado de conservação deve ser enquadrado como:

c) Regular.

13- 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 salas comerciais, em edifício com elevador, comparáveis com o ora analisando.

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



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

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

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

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

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

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

Serão descartados os elementos que, após a homogeneização, apresentarem valor unitário aquém da metade ou superior ao dobro do valor unitário médio calculado, por serem considerados discrepantes (*outliers*), 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 nos Anexos: **Avaliação e Amostras**; peticionado junto ao laudo de avaliação

Desta forma, tem-se:

$$Vuc = \mathbf{R\$ 3.102,56} \text{ por m}^2$$

14 - Valor do Imóvel

Conforme abordado no **item 10**, o valor do imóvel (**VI**) será obtido pela expressão:

$$VI = Ac \times Vuc$$

Para a data da Elaboração do Laudo, **em julho 2023**

$$VI = 39,40 \times \mathbf{R\$ 3.102,56}$$

$$\mathbf{VI = R\$ 122.240,86}$$



VII - CONCLUSÃO:

a) **Nível de Rigor da Avaliação:**

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

b) **Valor do Imóvel:**

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

VI= R\$ 122.241,00

(Cento e vinte dois mil duzentos e quarenta um reais).

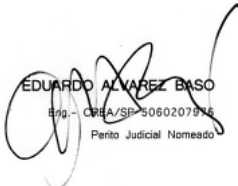
Para a data da Elaboração do Laudo, julho de 2023.



VIII - TERMO DE ENCERRAMENTO:

O Perito dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo LAUDO DE AVALIAÇÃO que foi digitalizado em 18 (dezoito) laudas, deste papel timbrado e esta última datada e devidamente assinada(digitalmente) para todos os fins de Direito.

Santos, 06 de julho de 2023.


EDUARDO ALVAREZ BASO
Erg. - OAB/SP - 5060207976
Perito Judicial Nomeado

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. GENERAL GAMARA NÚMERO : 5
 COMP.: BAIRRO : CENTRO 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: 0,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,973 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 32,00

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\$) : 125.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : SITE CHAVE NA MÃO
 CONTATO : NOSSA HOUSE IMOVEIS TELEFONE : (13)-32022270
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.515,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.515,00
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/07/2023 às 10:55 sob o número WSTST23702741720. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013729-54.2014.8.26.0562 e código Lan0557C.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 05/07/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

R\$ 125.000

Condomínio R\$295

[Simular parcelas](#)

NOSSA HOUSE IMÓVEIS

Anunciante



32m² Área 1 Salas 1 Banheiros

Sala à venda. 32 m² por R\$ 125.000,00 - Centro - Santos/SP

Rua General Câmara,
Centro, Santos[Mensagem](#)[Agendar Visita](#)**Mensagem**

Olá, gostaria de mais informações.

Email

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : CENTRO NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : CENTRO 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: 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 : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,973 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 44,00

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\$) : 118.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : CHAVE NA MÃO
 CONTATO : APOLLO-ON IMOVEIS TELEFONE : (13)-35686288
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.413,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.413,00
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/07/2023 às 10:55 sob o número WSTST23702741720. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013729-54.2014.8.26.0562 e código Lan057C.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 05/07/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

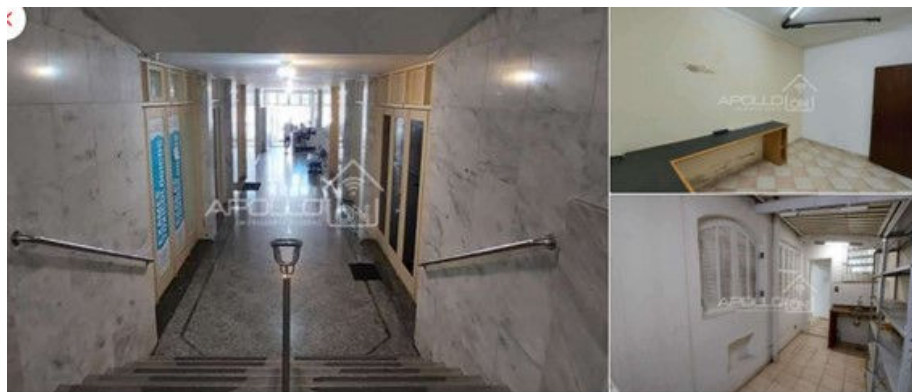


FOTO Nº 1

R\$ 118.000

Condomínio R\$400

[Simular parcelas](#)

44m² Área 1 Salas 1 Banheiros

Sala - Centro - Santos

APOLLO-ON IMOBILIARIA
DIGITALAnunciante Bronze
No portal desde julho de 2022[Mensagem](#) [Agendar V](#)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PRAÇA MAUA NÚMERO : 42
 COMP.: BAIRRO : CENTRO 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: 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 : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,973 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,00

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\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : SITE CHAVE NA MÃO
 CONTATO : PRI IMOVEIS SANTOS TELEFONE : (13)-32732000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.727,27
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.727,27
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/07/2023 às 10:55 sob o número WSTST23702741720. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013729-54.2014.8.26.0562 e código Lan0557C.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 05/07/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

R\$ 200.000

Condomínio R5831

Simular parcelas



PRI IMÓVEIS SANTOS

Anunciante

CRECI: 032078



66m² Área 1 Banheiros

Sala, 66 m² - venda por R\$ 200.000,00 ou aluguel por R\$ 2.240,72/mês - Centro - Santos/SP



Mensagem

Agendar Visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

Praça Mauá, 42
Centro, Santos

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO COMERCIO NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : CENTRO 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: 0,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,973 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 52,00

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\$) : 110.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : SITE CHAVE NA MÃO
 CONTATO : PRATA IMOVEIS TELEFONE : (13)-32272244
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 1.903,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.903,00
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/07/2023 às 10:55 sob o número WSTST23702741720. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013729-54.2014.8.26.0562 e código Lan0557C.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 05/07/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

R\$ 110.000

Condomínio RSI

[Simular parcelas](#)

PRATA IMÓVEIS

Anunciante Prata

CRECI 034951-J

No portal desde abril de 2022



52m² Área 1 Salas 1 Banheiros

Sala comercial com 1 sala à venda na Rua do Comércio, Centro, Santos, 52 m2 por R\$ 110.000

[Mensagem](#)[Agendar Visita](#)

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GENERAL CAMARA NÚMERO : 5
 COMP.: BAIRRO : CENTRO 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: 0,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,973 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

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\$) : 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : CHAVE NA MÃO
 CONTATO : FALCÃO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA TELEFONE : (13)-350084
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.680
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.680
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/07/2023 às 10:55 sob o número WSTST23702741720. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013729-54.2014.8.26.0562 e código Lan0557C.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 05/07/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

R\$ 130.000

[Simular parcelas](#)FALCÃO ASSESSORIA
IMOBILIÁRIA

25m² Área 1 Salas 1 Banheiros

Anunciante Prato
No portal desde dezembro de 2021Sala, 25 m² - venda por R\$ 130.000,00 ou aluguel por R\$ 1.400,00/mês -
Centro - Santos/SP [Mensagem](#)[Agendar Visita](#) Rua General Câmara, 5
Centro, Santos[Mensagem](#)

Olá, gostaria de mais informações.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GENERAL CAMARA NÚMERO : 5
 COMP.: BAIRRO : CENTRO 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: 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 : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,973 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 40,00

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\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1,00
 IMOBILIÁRIA : SITE CHAVE NA MÃO
 CONTATO : ELTON AYRES IMOVEIS TELEFONE : (13)-974070099
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.375
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.375
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALVAREZ BASO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/07/2023 às 10:55 sob o número WSTST23702741720. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013729-54.2014.8.26.0562 e código Lan0557C.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 05/07/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

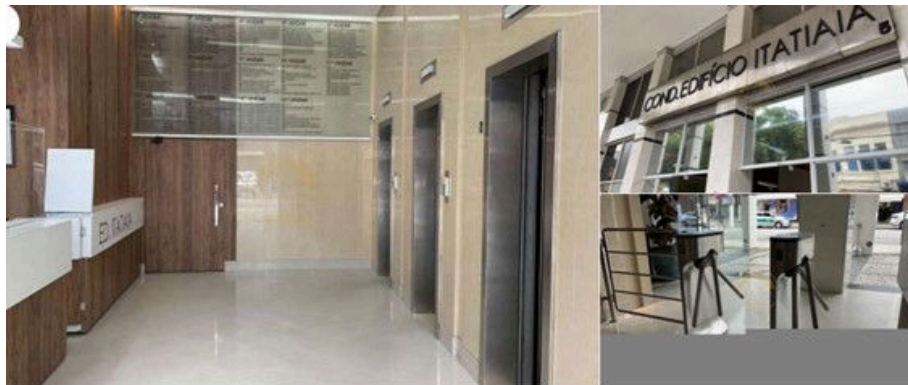


FOTO Nº 1

R\$ 150.000

Condomínio RS287

[Simular parcelas](#)

ELTON AYRES IMÓVEIS

Anunciante
CRECI: 39082

40m² Área 1 Salas 1 Banheiros

Sala comercial com 1 sala à venda na RUA GENERAL CÂMARA 5. Centro.
Santos. 40 m2 por R\$ 150.000[Mensagem](#)[Agendar Vis](#)[Mensagem](#)

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** AVALIAÇÃO DE SALA COMERCIAL/ CENTRO/SANTOS/SP.**DATA :** 05/07/2023**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2023 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :**

RTE: CONDOMINIO ED. ITATIAIA X RODRIGUES & RODRIGUES CIA LTDA

FATORES

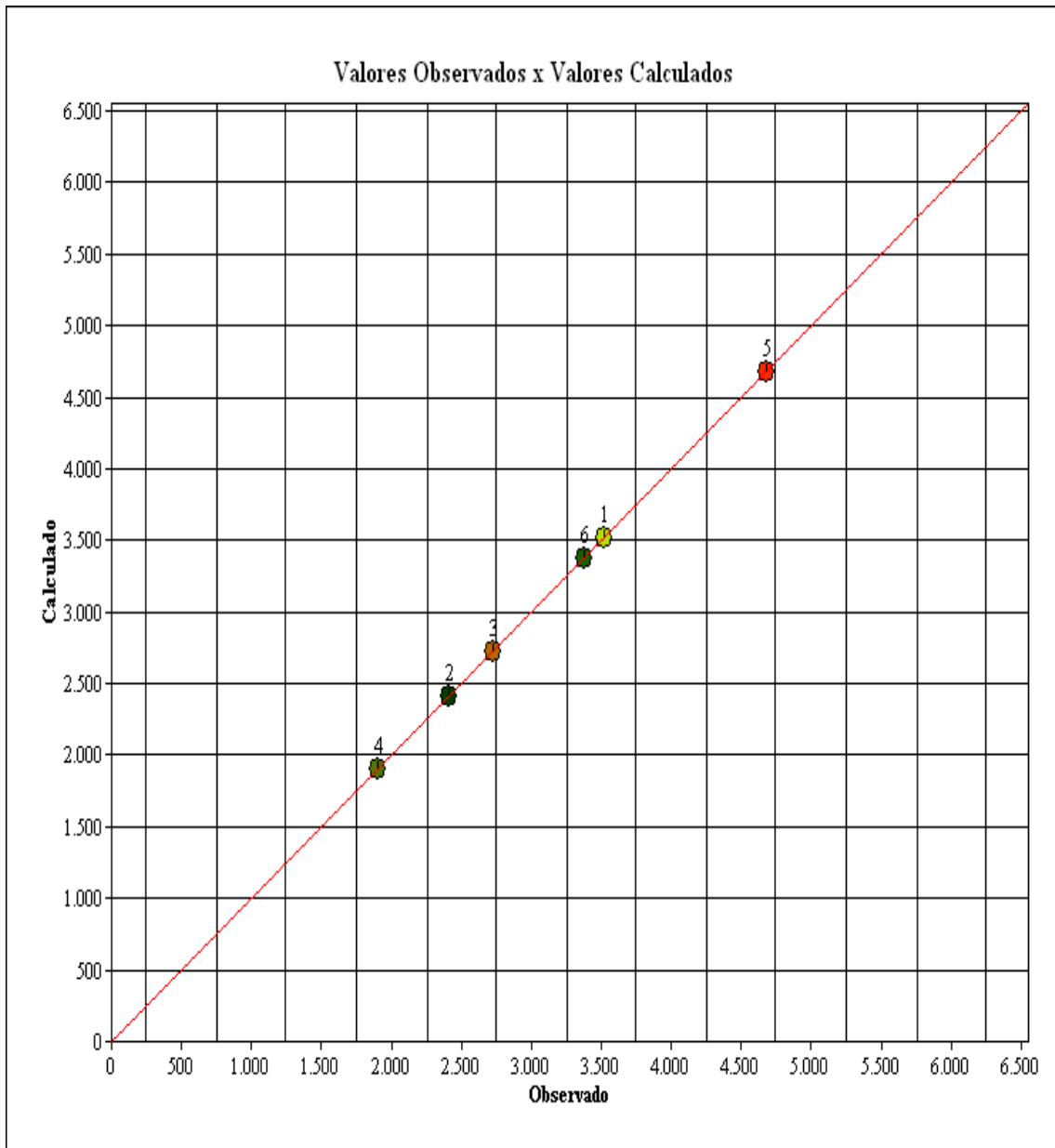
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.137,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 69 Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	escritório médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AV. GENERAL GAMARA ,5	3.515,63	3.515,63	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 CENTRO ,SN	2.413,64	2.413,64	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 PRAÇA MAUA ,42	2.727,27	2.727,27	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA DO COMERCIO ,SN	1.903,85	1.903,85	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA GENERAL CAMARA ,5	4.680,00	4.680,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA GENERAL CAMARA ,5	3.375,00	3.375,00	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.515,63	3.515,63
2	2.413,64	2.413,64
3	2.727,27	2.727,27
4	1.903,85	1.903,85
5	4.680,00	4.680,00
6	3.375,00	3.375,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical

Local : RUA GENERAL CAMARA 5 508 CENTRO SANTOS - SP

Data : 05/07/2023

Cliente : P 1913729-54.2014.8.26.0562 6ª VARA/ SANTOS/SP.

 Área terreno m² : 1,00

 Edificação m² : 39,40

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.102,56

Desvio Padrão : 978,32

- 30% : 2.171,79

+ 30% : 4.033,33

Coeficiente de Variação : 31,5300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.102,56

Desvio Padrão : 978,32

- 30% : 2.171,79

+ 30% : 4.033,33

Coeficiente de Variação : 31,5300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input 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\$): 3.102,56

 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.102,56000

VALOR TOTAL (R\$) : 122.240,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.513,05

INTERVALO MÍNIMO : 2.513,05

INTERVALO MÁXIMO : 3.692,07

INTERVALO MÁXIMO : 3.692,07

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº