

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

Processo n° 1001384-85.2016.8.26.0562

Exequente: Condomínio Edifício Montpellier

Executado: Lucio Alberto Bispo Trindade e Outro

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU n° A29516-7, membro do IBAPE n° 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 112), tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, contidas no seguinte:

L A U D O

I - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

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

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, num mercado vigente."
- **Exequente:** Condomínio Edifício Montpellier
- **Executado:** Lucio Alberto Bispo Trindade e Outro
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: **"O apartamento tipo-duplex nº 93, localizado no 9º andar ou 10º pavimento e parte do 10º andar ou 11º pavimento do "EDIFÍCIO "MONTPELLIER", situado à avenida dos Bancários nº 45". Objeto da matrícula nº 38.161 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 145/149), conforme termo de penhora de fls. 119.**
- **Dados complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros são boa-fé, sendo confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não integrarem o objeto do estudo.

II - INTRODUÇÃO

- **Prescrição normativas:** O presente laudo atende às seguintes normas:

"Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais" **NBR - 14653-1**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

"Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos" **NBR - 14653-2**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

"Normas para Avaliação de Imóveis" do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.
- **Metodologia:** Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário, no desenvolvimento da apresentação da questão, o fará com objetividade. Para a determinação do valor unitário de imóveis na região do avaliado, será utilizado o **Método Comparativo Direto**, a partir da coleta de dados do mercado imobiliário. Consiste tal metodologia, basicamente, na determinação do valor de mercado de um imóvel por comparação direta com outros semelhantes.
- **Ferramenta utilizada: Tratamento por Fatores por meio do softwear "GeoAvaliar Pro".** Para os dados de mercados coletados será utilizado o tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos cálculos, aplicando-se fatores numéricos e critérios.

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

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

Os valores serão calculados para o mês de outubro de 2020.

III - DESENVOLVIMENTO

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

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

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

- **Equipamentos comunitários:** É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, bancos, equipamentos de lazer, etc.
- **Localização:** Quadra fiscal nº 15, setor fiscal nº 89, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua André Vidal de Negreiros, Rua Egídio Martins e Avenida Dino Bueno.
- **Zona:** ZO - Zona da Orla, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1006, de 16 de julho de 2018.

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano.
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
 - Formato do terreno: Polígono retangular.
 - Esquina: Sim.
 - Classificação do imóvel: Residencial.

- Padrão construtivo: Médio com elevador.
- Estado de Conservação: Entre Regular e Reparos simples.
- Descritivo do imóvel: "O apartamento tipo-duplex nº 93, localizado no 9º andar ou 10º pavimento e parte do 10º andar ou 11º pavimento do "EDIFÍCIO "MONTPELLIER", situado à avenida dos Bancários nº 45, contendo no 9º andar ou 10º pavimento: dois dormitórios, uma suíte, sala, cozinha, banheiro, passagens, WC e quarto de empregada, área de serviço com tanque e escadaria de acesso ao 10º andar ou 11º pavimento que contém um terraço descoberto; confrontando na frente com o corredor de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, poço de iluminação e ventilação e apartamento tipo-duplex nº 94, de um lado com o mesmo apartamento tipo-duplex nº 94, do outro com o apartamento tipo-duplex nº 92, e nos fundos com o espaço da área de recuo lateral esquerda; tendo compreendido os dois pavimentos e área útil de 265,79m², área comum de 46,37m², área total de 312,16m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns uma fração ideal equivalente a 3,38% do todo; é de propriedade exclusiva do apartamento nº 93 e ao

mesmo fica vinculado a garagem nº 23, localizada no subsolo, com a área útil de 28,60m²; confrontando na frente com a área para manobra de autos, por onde tem sua entrada, de um lado com a garagem nº 22, do outro com a garagem nº 24, e nos fundos com a parede lateral esquerda do pavimento; o terreno se acha descrito na respectiva especificação condonial". Tudo conforme a matrícula nº 38.161 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 145/149), e termo de penhora (fls. 119).

- Idade aparente: 40 anos.

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

- Vistoria:

A vistoria no local do imóvel foi realizada no dia 23/09/20 às 9:00, conforme comunicado aos patronos da parte Exequente, por e-mail e com a antecedência necessária.

O Executado não permitiu o acesso ao imóvel. Assim, foram obtidas as fotografias externas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.



Figura 1: A seta em amarelo, a localização do imóvel objeto da avaliação.



Figura 2: Vista geral do imóvel.



Figura 3: Acesso social.



Figura 4: Acessos de serviço e autos.



Figura 5: Outro ângulo.



Figura 6: Vista da Avenida dos Bancários, sentido Avenida Dino Bueno.

IV - AVALIAÇÃO

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

VI = 914.684,39

Portanto, arredondando-se ao limite de ± 1% segundo a Norma, teremos:

VI = 915.000,00

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: "O **apartamento tipo-duplex nº 93, localizado no 9º andar ou 10º pavimento e parte do 10º andar ou 11º pavimento do "EDIFÍCIO "MONTPELLIER", situado à avenida dos Bancários nº 45", objeto da matrícula nº 38.161 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 145/149), conforme termo de penhora de fls. 119, é:**

R\$ 915.000,00 (novecentos e quinze mil reais)

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo em 12 (doze) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Santos, 17 de outubro de 2020.

Eduardo Lisboa Rosa

Arquiteto, CAU A29516-7/ IBAPE 1879

A PÊNDICE
RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
 Comprovante de Cálculo.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIUTIVA

DESCRIÇÃO : Proc 1001384-85.2016

DATA : 10/10/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SANTO S - SP

FATOR OFERTA/ TRANSAÇÃO : 0,9 **PARC EIA DE BENEFÍCIO: 0,8**

OBSERVAÇÃO :

Visto ria interma não permitida

FA TO RES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.276,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 40
	Estado de Conservação D - ENTRE REGRULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2
	Acrescimo 0

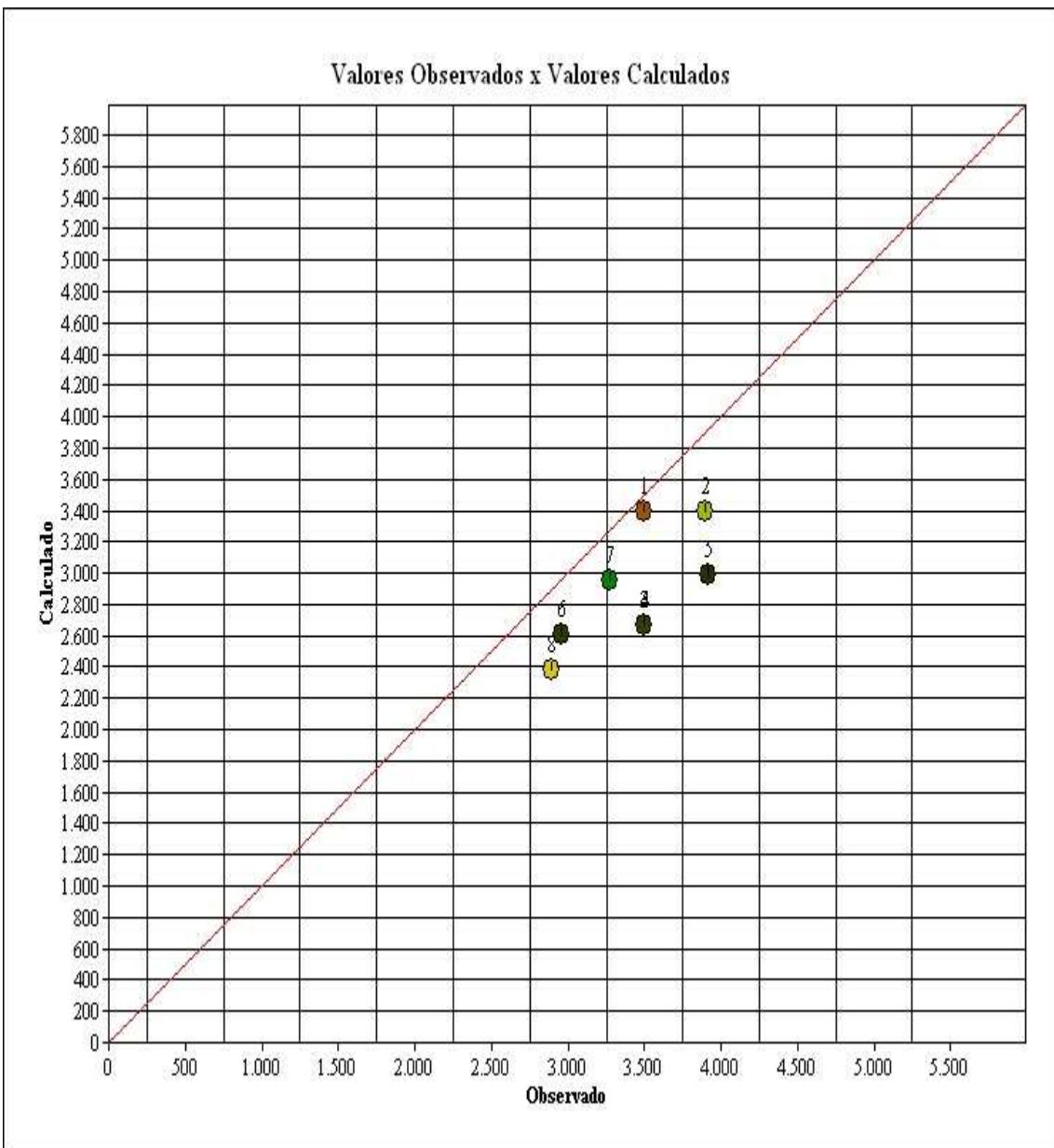
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida dos Bancários,45	3.500,00	3.500,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida dos Bancários,49	3.900,00	3.900,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida dos Bancários,88	3.493,90	3.493,90	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida dos Bancários,88	3.493,90	3.493,90	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida dos Bancários,88	3.920,00	3.920,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida dos Bancários,99	2.957,14	2.957,14	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Praça Nossa Senhora do Carmo ,25	3.272,73	3.340,41	1,0207
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua República do Perú ,44	2.892,86	2.925,71	1,0114

GRÁFICO DE DISPERSÃO

N.º	X	Y
1	3.500,00	3.500,00
2	3.900,00	3.900,00
3	3.493,90	3.493,90
4	3.493,90	3.493,90
5	3.920,00	3.920,00
6	2.957,14	2.957,14
7	3.272,73	3.340,41
8	2.892,86	2.925,71

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tip o : Apartamento **Local :** Avenida Dos Bancários 45 93 Ponta da Praia SANTO S - SP **Data :** 10/10/2020-00-00
Cl iente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 265,79 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.428,82

Média Unitários : 3.441,38

Desvio Padrão : 380,02

Desvio Padrão : 370,13

- 30% : 2.400,17

- 30% : 2.408,97

+ 30% : 4.457,46

+ 30% : 4.473,80

Coeficiente de Variação : 11,0800

Coeficiente de Variação : 10,7600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paraíigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todos as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input 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\$): 3.441,38

VALOR TOTAL (R\$) : 914.684,39

VALOR UNITÁRIO (R\$/ m²): 3.441,38000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paraíigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.256,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.256,21

INTERVALO MÁXIMO : 3.626,55

INTERVALO MÁXIMO : 3.626,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2020
 SETOR: 89 QUADRA: 15 ÍNDICE DO LOCAL: 3.276,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Avenida dos Bancários NÚMERO : 45
 COMP.: 4º andar BAIRRO : Ponta da Praia CIDADE: SANTO S - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M ² :	1,00	TESTADA - (ef) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	p lano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M ² :	180,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	0,00	TOTAL M ² :	180,00
-------------------------------	--------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	--------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2	W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1	PISCINA :	0	SAÍDA DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	0		

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Alfredo

TELEFONE : (13)-996114444

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc :	FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOLOGAÇÃO : 3.500,00
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,000,00
VAGAS	FTADICIONAL04 :	0,00
	FTADICIONAL05 :	0,00
	FTADICIONAL06 :	0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2020

SETOR: 89 QUADRA: 15

ÍNDICE DO LOCAL: 3.276,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Avenida dos Bancários

NÚMERO : 49

COMP.: 5º andar

BAIRRO : Ponta da Praia

CIDADE: SANTO S - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ef) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,630 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SAÍDA DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Jean

TELEFONE : (13)-97414185

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc :	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.900,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOLOGAÇÃO : 3.900,00
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000,00
VAGAS	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2020

SETOR: 89 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 3.276,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Avenida dos Bancários

NÚMERO : 88

COMP.:

BAIRRO : Ponta da Praia

CIDADE: SANTO S - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ef) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 246,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 246,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SAÍDA DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 955.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal - Cod. 1H3SFM5

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (13)-98192110

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc :	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.493,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOLOGAÇÃO : 3.493,00
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2020

SETOR: 89 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 3.276,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Avenida dos Bancários

NÚMERO : 88

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 - (ef) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 246,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 246,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SAÍDA DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 955.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal - Cod. 1H3SFM5

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (13)-98192110

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc :	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.493,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOLOGAÇÃO : 3.493,00
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2020
 SETOR: 89 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 3.276,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Avenida dos Bancários NÚMERO : 88
 COMP.: BARRA : Ponta da Praia CIDADE: SANTO S - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M ² :	1,00	TESTADA - (ef) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	p lano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M ² :	225,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	0,00	TOTAL M ² :	225,00
-------------------------------	--------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	--------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1	PISCINA :	1	SAÍDA DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	0		0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vivareal - Cod. JANCO0056

CONTATO : Favoretto

TELEFONE : (11)-98715800

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO :
0,00	0,00	3.920,
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 :	HOMOLOGAÇÃO :
0,00	0,00	3.920,
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO :
0,00	0,00	1,000,
VAGAS	FTADICIONAL04 :	
0,00	0,00	
	FTADICIONAL05 :	
	0,00	
	FTADICIONAL06 :	
	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTOS - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2020

SETOR: 89 QUADRA: 21

ÍNDICE DO LOCAL: 3.276,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Avenida dos Bancários

NÚMERO : 99

COMP.: 7º andar

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 - (ef) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 210,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 210,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SAÍDA DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Neda

TELEFONE: (13)-997104211

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.957,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOLOGAÇÃO :	2.957,44
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2020

SETOR: 89 QUADRA: 23

ÍNDICE DO LOCAL: 2.969,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Praça Nossa Senhora do Carmo

NÚMERO : 25

COMP.: 9º andar

BAIRRO : Ponta da Praia

CIDADE: SANTO S - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SAÍDA DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Rosa

TELEFONE: (13)-99144077

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	67,68	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.272,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOLOGAÇÃO :	3.340,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,02%
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

