

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

Processo nº 1001384-85.2016.8.26.0562

Exequente: Condomínio Edifício Montpellier

Executado: Lucio Alberto Bispo Trindade e Outro

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE nº 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 avaliando, 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 software "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 intervêm 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 n° 93, localizado no 9° andar ou 10° pavimento e parte do 10° andar ou 11° pavimento do "EDIFÍCIO "MONTPELLIER", situado à avenida dos Bancários n° 45, contendo no 9° andar ou 10° pavimento: dois dormitórios, uma suíte, sala, cozinha, banheiro, passagens, WC e quarto de empregada, área de serviço com tanque e escadaria de acesso ao 10° andar ou 11° 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 n° 94, de um lado com o mesmo apartamento tipo-duplex n° 94, do outro com o apartamento tipo-duplex n° 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 n° 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 condominial". 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.

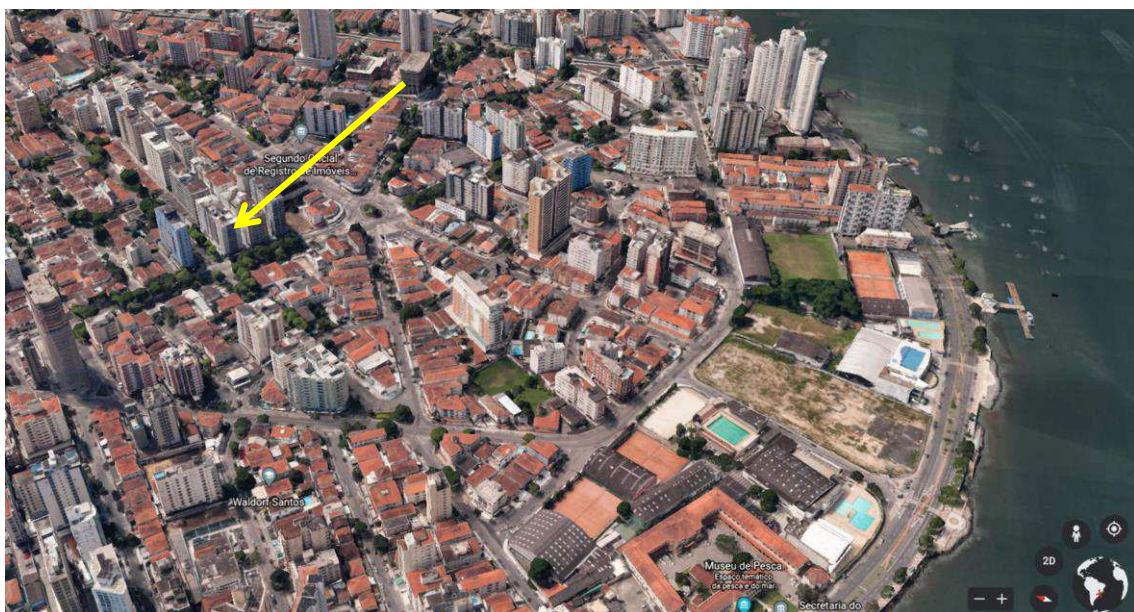


Figura 1: A seta em amarelo, a localização do imóvel objeto da avaliação.



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 $\pm 1\%$ segundo a Norma, teremos:

$$\underline{VI = 915.000,00}$$

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 P Ê N D I C E**RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Proc 1001384-85.2016**DATA :** 10/10/2020**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2020 - SANTOS - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFÍCIO** 0,8**OBSERVAÇÃO :**

Vistoria interna não permitida

FATORES

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

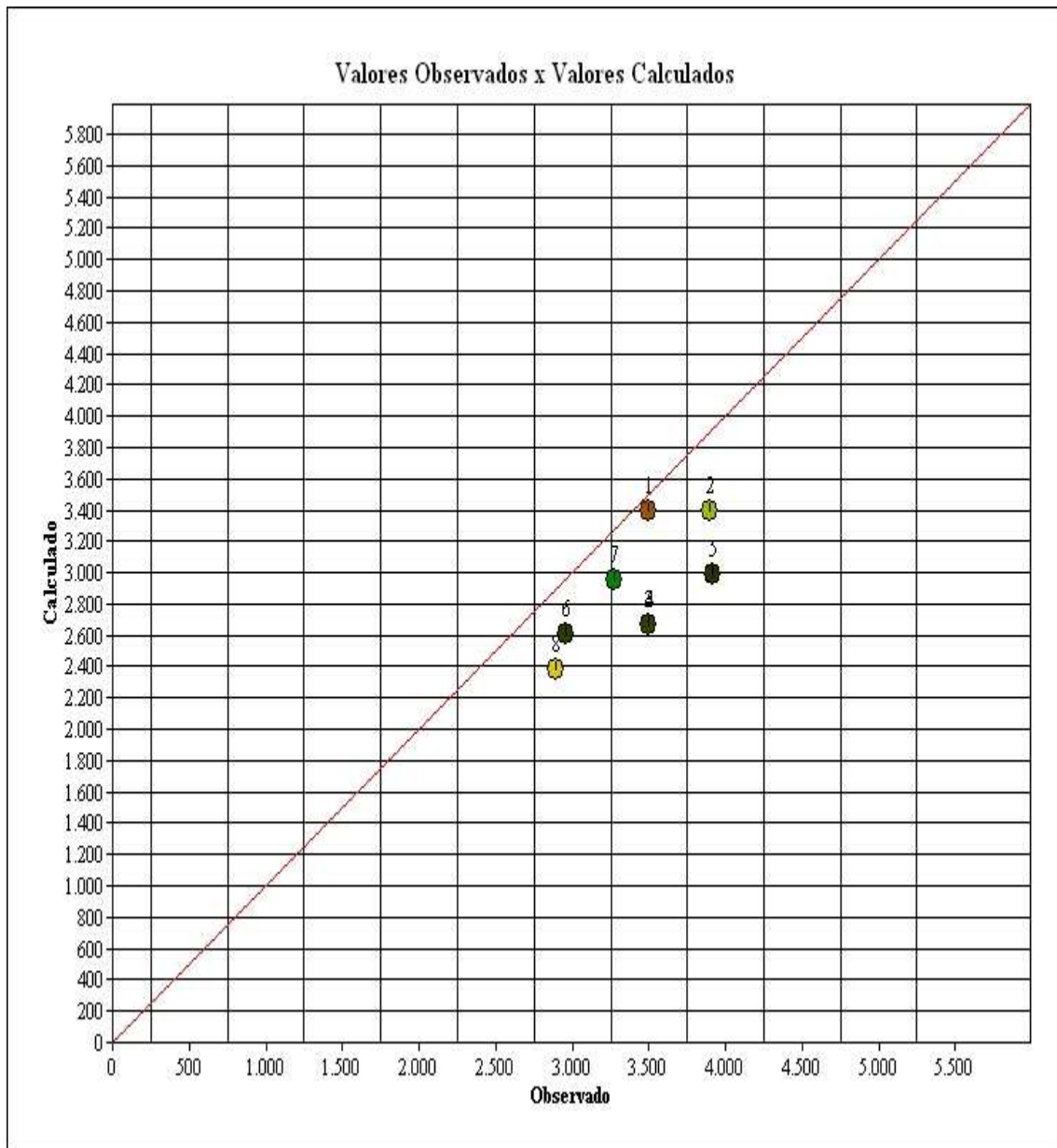
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

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

Núm.	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

Tipo : Apartamento **Local :** Avenida Dos Bancários 45 93 Ponta da Praia SANTO S - SP **Data :** 10/10/2020

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 265,79

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.428,82

Desvio Padrão : 380,02

- 30% : 2.400,17

+ 30% : 4.457,46

Coefficiente de Variação : 11,0800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.441,38

Desvio Padrão : 370,13

- 30% : 2.408,97

+ 30% : 4.473,80

Coefficiente 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 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 refa todas as caractdos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refa os fatores <input type="checkbox"/>
4 Intervalo de ajuste de cada fatore 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 UNITÁRIO (R\$/m²): 3.441,38000

VALOR TOTAL (R\$): 914.684,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.256,21

INTERVALO MÁXIMO : 3.626,55

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.256,21

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

ENDEREÇO : Avenida dos Bancários NÚMERO : 45
 COMP.: 4º andar BARRO : 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 : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 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 M² : 180,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 180,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO 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)-99611444

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.500,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000,00
VAGAS 0,00	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

ENDEREÇO : Avenida dos Bancários NÚMERO : 49
 COMP.: 5º andar BARRO : 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 : 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 SALÃO 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)-97414188

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.900,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.900,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2020 às 18:35 sob o número WSTS20703448595. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001384-85.2016.8.26.0562 e código SloQsna.

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

ENDEREÇO : Avenida dos Bancários NÚMERO : 88
 COMP.: BARRO : 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 : 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 SALÃO 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)-981921
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.493,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.493,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

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

ENDEREÇO : Avenida dos Bancários NÚMERO : 88
 COMP.: BARRO : 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 : 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 SALÃO 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)-981921
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.493,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.493,33
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS 0,00	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

ENDEREÇO : Avenida dos Bancários NÚMERO : 88
 COMP.: BARRO : 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 : 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 : 225,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 225,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO 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\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Vivareal - Cod. JANCO0056
 CONTATO : Favoretto TELEFONE : (11)-98715868
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 21 ÍNDICE DO LOCAL : 3.276,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida dos Bancários NÚMERO : 99
 COMP.: 7º andar BARRO : 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 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 SALÃO 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)-997104

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.957,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.957,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
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

ENDEREÇO : Praça Nossa Senhora do Camo NÚMERO : 25
 COMP.: 9º andar BARRO : 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 SALÃO 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)-99144027

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 67,68	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.272,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.340,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,028
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2020
 SETOR : 89 QUADRA : 32 ÍNDICE DO LOCAL : 3.100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua República do Peru NÚMERO : 44
 COMP.: 9º andar BARRO : 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 superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 280,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 280,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO 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\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Neda

TELEFONE : (13)-997104

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 32,85	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.892,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.925,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,01
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	